

**PHOTOKAMMER**  
 Die Gemeinde Aufseß erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des Art. 29 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1999 (L. S. 796, BayRS 2020-1-11), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GBl. S. 874) (BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GBl. S. 704) und den Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), diesen Baunutzungsplan als Satzung.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,7  
 Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**  
 Private Grünfläche (Umfahrung Motivfläche und Abstandfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
  - Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen  
 Interne Ausgleichsfläche-Maßnahmen  
 Entwicklungsziele  
 Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)  
 extensives Grünland (Maßnahme 2)  
 Naturnahe Hecke aus Strauchern (Maßnahme 3)  
 Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 4)  
 Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 5)
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Einfriedung Sondergebiet
- Hinweise**
- Gemarkungsgrenze
  - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
  - Ökotothiffläche
  - Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst Schutzzone

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.08.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.11.2022 hat in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
  - Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2023 den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.07.2023 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Aufseß**  
 den 14.08.2023  
 Alexander Schürler  
 Erster Bürgermeister
- Gemeinde Aufseß**  
 den 14.08.2023  
 Alexander Schürler  
 Erster Bürgermeister
- Gemeinde Aufseß**  
 den 14.08.2023  
 Alexander Schürler  
 Erster Bürgermeister

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung sowie die Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
    - Grundflächenzahl (GRZ):  
 Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 300 qm überschritten werden.
    - Höhe baulicher Anlagen  
 Die maximal zulässige Höhe der Geländeanlagen über der Geländeoberfläche beträgt:  
 - 3,8 m auf der Sondergebietsfläche  
 - 0 m innerhalb bei Nebenanlagen  
 - 8 m innerhalb bei Nebenanlagen  
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
  - Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
    - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Die Baumaßnahmen (Erbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vögeln errichtet zu werden oder durch geeignete Vorkehrungen anderweitige Maßnahmen (durch fachkundiges Personal betriebene gezielte Vergrünerungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrahe bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen GEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Vorbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.  
 Durchführung von ggf. erforderlichen Baumfällungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur von 1.10. bis 28.2. zulässig.
- Interne Ausgleichsflächen-Maßnahmen  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung einbezogen.
- Maßnahme 1  
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioagrostismischung für Stämme mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschrittweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
  - Maßnahme 2  
 Erhaltung bzw. Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres).
  - Maßnahme 3  
 Anlage von Heckenstrukturen (dreieinig) durch die Pflanzung von Sträuchern.  
 Anreicherung Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenbusholtschichten, kleineren Strauchgruppen und Einzelstrüchern (15-20 Stück); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.

- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayDO) und Gestaltungssetzungen**
- Gestaltung / Anordnung der Motivfläche  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Module sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
  - Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind in Farbe, Putzwerk oder Schieferdach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenbewände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, getönten Farben zulässig.
  - Errichtungsregeln  
 Die Anlagen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in korrespondierender Ausrichtung (Mähdreher, Drängert) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Soakel sind unzulässig.
  - Höhenentwicklung und Gestaltung  
 Bei Neupflanzungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.
  - Werber-/Informationsstellen sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außen-Beleuchtungen sind unzulässig.
  - Zufahrten und befestigte Flächen  
 Zufahrten und befestigte Flächen sind in Farbe, Putzwerk oder Schieferdach (Neigung max. 30°) zu versehen. Die Gesamtlängengröße der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- Hinweise**
- Grenzabsätze bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabsätze gem. Art. 47 u. 48 AGBG einzuhalten; Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
  - Denkmalschutz  
 Bodenschuttmassnahmen sind im Bereich des Bodenschutts (vgl. auch § 12 BodSchG) auszuführen. Sollten bei Ausbaggerarbeiten (z.B. bei der Errichtung von Anlagen) Bodenschuttmassnahmen erforderlich werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Ablast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
  - Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in beabsichtigter Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke (z.B. DIN 19639, 19715 und 19731 (vgl. auch § 12 BodSchG)) auszuführen. Sollten bei Ausbaggerarbeiten (z.B. bei der Errichtung von Anlagen) Bodenschuttmassnahmen erforderlich werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Ablast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenoberfläche sind im Rahmen der Rückbauverpflichtung zu berücksichtigen. Der Rückbau und die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenoberfläche sind als Folgeleistung landwirtschaftlicher Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Gehölzschutz  
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- Brandschutz  
 Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrtank mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgungsnetz zu erstellen und an die dafür erforderliche Kontaktadresse des Betriebs anzuschließen. An der Hauszuführung zum Feuerwehrtank sind anzuschließen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.

