

# Präambel

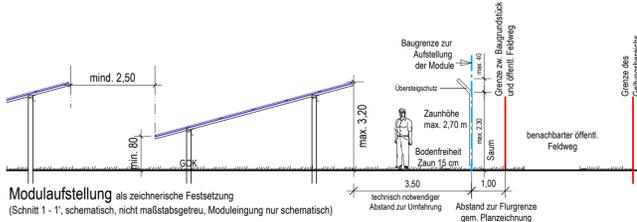
Der Markt Regenstauf erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Diesenbach Sommershof" mit seinen Festsetzungen als Satzung.

## A Festsetzungen mit Planzeichen

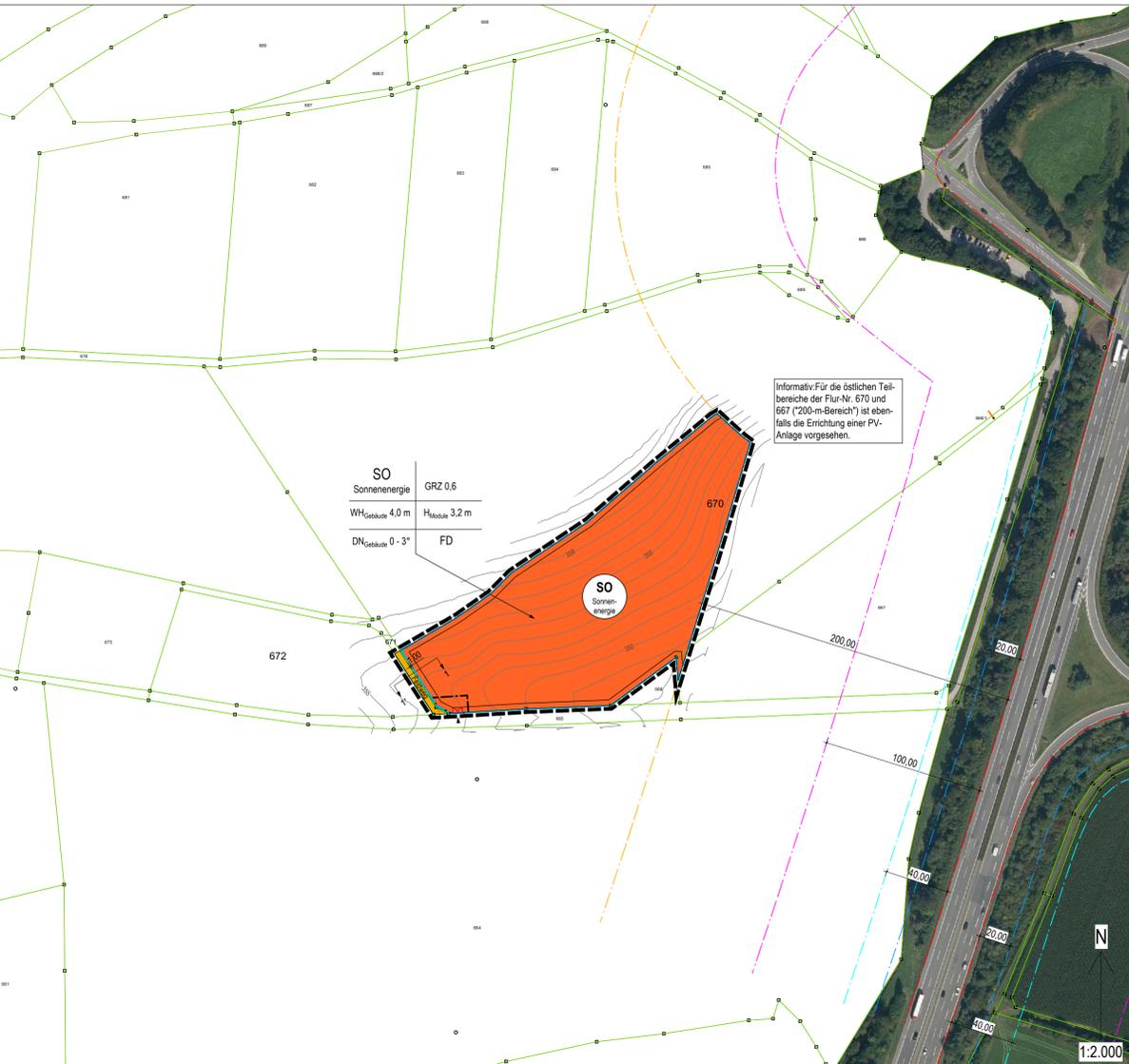
- SO** Sonnenenergie  
Sondergebiet entspr. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung
- GRZ 0,6  
Grundflächenzahl entsprechend §§ 16 (2) 1. und 19 BauNVO max. 0,6
- H<sub>Module</sub> 3,2 m  
Höchstmaß der zulässigen Höhe der Solarmodule
- WH<sub>Gebäude</sub> 4,0 m  
Höchstmaß der zulässigen Wandhöhe Gebäude
- DN<sub>Gebäude</sub> 0° - 3°  
Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Dachneigung Gebäude
- FD  
zulässige Dachform der Gebäude (FD = Flachdach)
- Baugrenze  
separate Baugrenze für Betriebsgebäude/Transformatorgebäude
- Feldweg  
öffentliche Verkehrsflächen (Feldweg)
- — — — —  
Straßenbegrenzungslinie
- ◀  
Zufahrt
- — — — —  
private Grünflächen; Saumflächen
- — — — —  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (dieser umfasst Teilflächen der Flurnummern 667, 670 und 671, jeweils Gemarkung Diesenbach)



Regelquerschnitt Gebäude als zeichnerische Festsetzung (schematisch, nicht maßstabgetreu)



Modulaufstellung als zeichnerische Festsetzung (Schnitt 1-1', schematisch, nicht maßstabgetreu, Moduleinigung nur schematisch)



## B Hinweise durch Planzeichen

- — — — — bestehende Grundstücksgrenzen
- 667, 670, 671 bestehende Flurnummern (liegen in der Gemarkung Diesenbach)
- — — — — äußerer Rand der befestigten Fahrbahn BAB 93
- — — — — 20m-Linie vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn
- — — — — Grenze der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG (40m); die Bauverbotszone liegt zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn und der Grenze
- — — — — Grenze der Baubeschränkungzone nach § 9 Abs. 2 FStrG (100m); die Baubeschränkungzone liegt zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn und der Grenze
- — — — — 200m-Linie vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn
- — — — — Höhenlinien Uergelände
- — — — — Vorschlag Zufahrtstor im Zaun
- — — — — Bemäungen mit Maßzahlen in Meter (m)
- — — — — technisch notwendige Umfahrung als 3,50m-Streifen am Rand des Baugebiets (durchgezogene schwarze Linie)

## C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauBG

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Sonnenenergienutzung. Folgende Vorhaben sind zulässig:
    - Solarmodule mit Tragkonstruktion
    - Betriebsgebäude/Transformatoren und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
    - innere Erschließung in wassergebundener/- durchlässiger Form
    - Einfriedigungen
    - Kameramasten
  - Der Bebauungsplan wird als Interims-Bebauungsplan gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauBG bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Sonnenenergienutzung festgesetzt. Als Folgenutzung wird Landwirtschaft entsprechend § 9 (1) 18a) BauBG festgesetzt. Damit einhergehend ist die Aufhebung des Bebauungsplanes. Als endgültige Betriebseinstellung gilt die dauerhafte Aufgabe der Sonnenenergienutzung (nach allgemeiner Auffassung erkennbares und messbares Ende der Stromproduktion, welches nicht auf einen technischen Defekt oder auf Wartungsarbeiten zurückzuführen ist).
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den Vorschriften über die zulässigen Modul- und Gebäudehöhen. Solarmodule mit Tragkonstruktion, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie Einfriedigungen sind nur innerhalb der blauen Baugrenzen zulässig. Betriebsgebäude/Transformatoren sind nur innerhalb der separaten Baugrenze (schwarz) zulässig.
  - Maßgebend für die Ermittlung der Aufstellfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Photovoltaik-Modulfläche entsprechend § 16 (2) 1 BauNVO als Grundfläche. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche von Gebäuden ist die Grundfläche nach § 19 BauNVO. Die Regelungen des § 19 (4), Satz 2 BauNVO kommen nicht zur Anwendung. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne öffentliche Verkehrsflächen (21.204 m<sup>2</sup>).
  - Bei der Ermittlung der Grundfläche können Flächen von Wegen, die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind, unberücksichtigt bleiben.
  - Maßgebend für die zulässige Höhe der Gebäude (4,0 m) sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wandhöhen, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Maßgebend für die zulässige Höhe der Solarmodule (3,2 m) sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Höhen, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Solarmodule.
  - Allgemein zulässig im Baugebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

### § 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Wasserdurchlässig befestigte Betriebswege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### § 4 Oberflächenwasser, Versicherung von Niederschlagswasser

- Oberflächenwasser darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Autobahn eingeleitet werden.
- Auf Dachflächen und Solarmodulen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodzone zu versickern.

### § 5 Grünordnerische Festsetzungen

- Die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
- Die festgesetzten Begrünnungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromerzeugung folgenden Pflanzperiode bis 30. November fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen.
- Für alle Ansaaten ist zertifiziertes Regio Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (UG 14, Fränkische Alb) zu verwenden. Alternativ in Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde: Verwendung regionaler Saatgutmischungen oder Begrünung aus lokal gewonnenem Mahgut. Dem LRA ist ein Herkunftsnachweis über die Verwendung des gesetzlich erforderlichen gebietsheimischen Saatguts zu erbringen.
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen innerhalb der Baugrenze (Basisfläche / eingezäunte Fläche) ist durch Ansaat mit zertifiziertem Regio Saatgut des UG 14 ein Dauergrünland zu entwickeln.  
  
Pflege in den ersten 5 Jahren nach Einseit der Fläche (Aushagerungsphase): mindestens dreischürige Mahd  
Langfristige Pflege nach der Aushagerungsphase: zweischürige Mahd mit 1. Schnitzeitpunkt nach dem 20. Juni, 2. Schnitzeitpunkt frühestens ab 15.09., vorzugsweise an einem warmen Tag;  
Einsatz von schonenden und insektenfreundlichen Mähwerk wie Doppelmessermähwerk oder Fingerbalken-Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm;  
Alternative zur Mahd nach der Aushagerungsphase: Rotationsbeweidung  
Nach der Aushagerungsphase kann unter Einhaltung der Rotationsbrache eine Beweidung erfolgen unter vorheriger Abstimmung und Konkretisierung mit der unteren Naturschutzbehörde zu Besatzdichte (GVE) und Pflerchung  
rotierende Mahd oder Beweidung: mind. 25 % der Fläche (jeder 4. Streifen zwischen den Modulen) sind ganzjährig auch über den Winter ungemäht oder bei der Beweidung ausgezäunt als Brache zu belassen mit jährlichem Wechsel der Flächen (Rotationsbrache)
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen: Saum sind durch Sukzession Säume und Staudenfluren zu entwickeln. Diese Randstreifen sind mindestens für die Nutzungsdauer der Anlage zu erhalten.  
Langfristige Pflege: einmalige Mahd der Hälfte der Saumfläche pro Jahr im Herbst (frühester Mahdzeitpunkt: 15. Sept.) ab dem 6. Jahr periodische Pflege alle 2-3 Jahre möglich, der gemähte Teil ist jährlich zu wechseln  
Einsatz von schonenden und insektenfreundlichen Mähwerk wie Doppelmessermähwerk oder Fingerbalken-Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm;
- Verkehrswege sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Schotterwege herzustellen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Die aus Kies auszuführenden Montageflächen, Fahrwege und Zufahrten sollen sich durch natürlichen Samenflug zu Magerrasen entwickeln, eine Pflege durch Mahd ist zulässig.

### § 6 Ausgleichsmaßnahmen

entfällt

### § 7 Rückbauverpflichtung

- Bei einer dauerhaften Aufgabe der Sonnenenergienutzung (siehe C, § 1 (2)) sind sämtliche baulichen Anlagen (sowohl oberirdisch als auch unterirdisch), einschließlich Leitungen, Fundamenten und Zäunen rückstandsfrei zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen.

## D Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

### § 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Außenwände von Gebäuden sind als mineralische (Putz oder Sichtbeton) und mit gedeckten Farben gestrichenen Flächen bzw. in Sichtbeton herzustellen.
- Als Dachform für Gebäude ist ein Flachdach zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 3°
- Außendierungen von Solarmodulen in Metall herzustellen. Die Gründung hat durch das Einrammen von Stahlprofilen, ohne Betonfundamente zu erfolgen. Falls nachweislich die Bodenverhältnisse ein Einrammen nicht zulassen, ist die Verwendung von Punkt- oder Streifenfundamenten zulässig.
- Der Abstand der Solarmodule vom Gelände muss mindestens 80 cm betragen.
- Der Abstand zwischen den einzelnen Solarmoduleihen muss in der senkrechten Projektion mindestens 2,50 m betragen.

### § 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Informationsflächen zulässig.
- Die Ansichtsfläche von Werbetafeln darf max. einmal 4 m<sup>2</sup> betragen
- Leuchtreklamen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.
- Eine Ausrichtung von Werbeanlagen zur Autobahn ist nicht zulässig.

### § 3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Erdaushub

- Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,50m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen
- Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen des Erdaushubs sind die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Landratsamt Regenstauf und das Wasserwirtschaftsamt Regenstauf zu benachrichtigen.
- Anfallender Erdaushub ist auf dem Sondergebiet flächig zu verteilen.
- Bei der Errichtung der PV-Anlage ist mit dem Boden schonend umzugehen. Jegliche schädliche Bodenveränderung (z.B. Verdichtung, Vernässung) ist zu vermeiden. Bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnisse sollte darauf verzichtet werden, das Vorhabensgebiet mit schweren Maschinen zu befahren.
- Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BbodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzstoffverordnung klassifiziert wurde.

### § 4 Einfriedigungen

- Einfriedigungen sind als Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune mit einer max. Höhe von 2,70 m, incl. Übersteigenschutz aus Stacheldraht zulässig. Die maximale Höhe des senkrechten Zauns beträgt dabei 2,30 m, die maximale Höhe des Übersteigenschutzes beträgt 0,40 m.
- Bei den Einfriedigungen ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig.
- Streifenfundamente und Sockelmauern sind unzulässig.
- Einfriedigungen sind als offene Zäune auszuführen. Als offen gilt der Zaun, wenn er nicht als geschlossene Wand ausgebildet wird und optisch nicht als solcher wirkt, also durchsichtig ist.
- Um Rehen das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, sind an mind. 3 Ecken der Einzäunung Rehdurchschlüpfe vorzusehen.

### § 5 Abstandsflächen

- Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Einfriedigungen als offene Zäune entspr. § 4 sind dementsprechend abstandsflächenfrei.

### § 6 Brandschutz

- Die Anforderungen für den vorbeugenden Brandschutz sind vom Bauherrn bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und in Anlehnung an "Fachinformation für die Feuerwehren Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände - sog. Solarparks" (Landesfeuerwehrverband Bayern e.V., Fachbereich 4, Stand Sept. 2023) umzusetzen.

### § 7 Immissionsschutz

- Durch die Photovoltaikanlage darf keine unzulässige Blendung von Anwohnern oder Verkehrsteilnehmern ausgehen. Sollte Blendungen auftreten, sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, z.B. ein Blendschutzzaun. Der Zaun darf dann an der Stelle des nötigen Blendschutzes erhöht werden.
- Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig, und Beleuchtung darf nur vorübergehend während der Wartung oder Pflege der Anlage erfolgen.

## Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Regenstauf hat in der Sitzung vom 28.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Regenstauf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Regenstauf, den .....

(Siegel) .....

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Regenstauf, den .....

(Siegel) .....

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

## Markt Regenstauf



# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Diesenbach Sommershof"

## ENTWURF



Datum: 22.07.2025

Bebauungsplan: Burgstraße 7, 92331 Parsberg, Tel. 09492/5538, Fax. 09492/6185, mail@architekt-berl.de

Architekturbüro IBERL GmbH, Alois Iberl, Dipl. Ing. FH Architekt

Grünordnung: Litzer Straße 13, 93055 Regenstauf, Tel. 0941/2049450, Fax. 0941/20494999, post@lichtgruen.com

Lichtgrün Landschaftsarchitektur, Ruth Fehrmann, Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektin