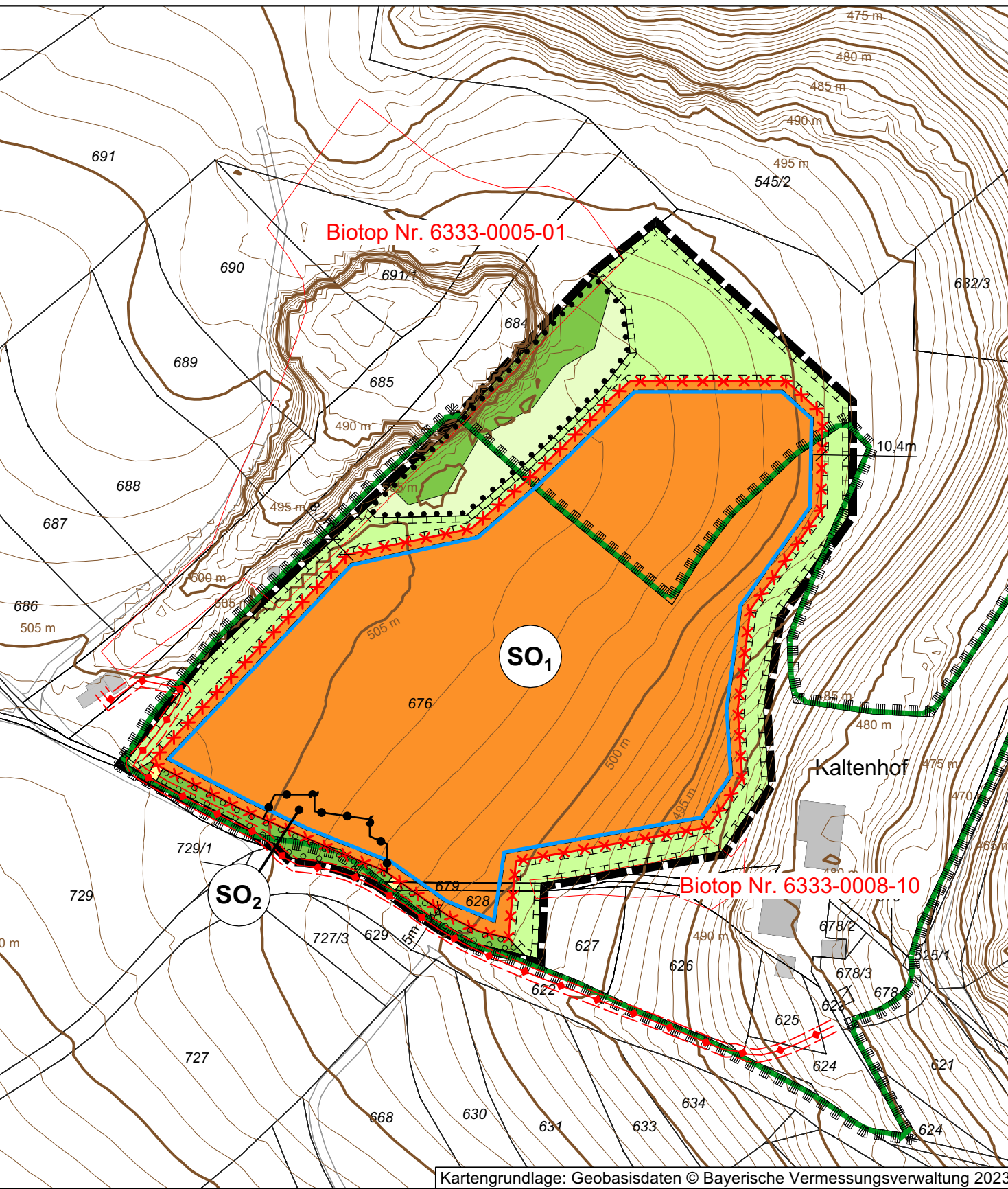


PRÄAMBEL
Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Kaltenhof" in der Fassung vom als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO

Sonstiges Sondergebiet

SO₁

Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

SO₂

Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage und Batteriespeicher"
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

3,5 m

Maximale Höhe der baulichen Anlagen
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche: Zufahrt
5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen; hier

naturnahe Hecke

Grünlandsaum mit Magerkeitszeigern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (naturnahe Hecke)
- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Einfriedung (Zaun mit Toren im Bereich der Zufahrten)
- Hinweise

676

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

495

Höhen in m ü. NHN

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördlicher Jura“ (nachrichtliche Übernahme)

6336-0074-003

Biotope lt. amtli. Kartierung LfU mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)

20 kV-Kabeltrasse, unterirdisch, mit 2,5 m breiten Abstandsstreifen beidseits der Trasse bzgl. Gehölzpflanzungen

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1

Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO₁) und der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage und Batteriespeicher“ (SO₂)
Zulässig sind fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Einfriedungen, Unterstand für Weidevieh)
Erforderliche (Übergabe)Trafostationen sowie Batteriespeicher („BESS“) einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen sind dabei ausschließlich innerhalb des Sondergebietes SO₂ zulässig. Die Batteriespeicher dürfen die durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage erzeugte Energie als auch Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.

1.2

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,6**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 200 qm überschritten werden.

2.2

Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberfläche beträgt mind. 0,8 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (vgl. Festsetzung C.4).
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche (Sondergebiet) auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch fachgerechte Pflege als Extensivwiese und/oder Gras-Krautstäume zu entwickeln. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.2

Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen
Die Hecke sowie der dieser vorgelagerte, von Magerkeitszeigern gekennzeichnete Grünland-Bereich sind zu erhalten und hierfür fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist während der Bauphase in Richtung der Baufelder durch einen Bauzaun abzugrenzen.

4.3

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Flächen sind naturnahe Hecken wie folgt anzulegen und zu entwickeln:
Entlang der Grenze zum Sondergebiet Pflanzung von Sträuchern in drei Reihen (Reihenabstand 1,0 m; Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m) mit nachfolgender fachgerechter Pflege; Verwendung stand-ortgerechter, gebietsheimischer Arten aus der nachfolgenden Liste:

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus monogyna

Eingriffelter Weißdorn

Euonymus europaeus

Plattenföhren

Mespilus germanica

Mispel

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Rhamnus cathartica

Kreuzdorn

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Die nicht bepflanzten Randbereiche im Süden der Fläche einschließlich des 2,5 m breiten Abstandstreifens der 20 kV-Freileitung sind als Gras-Krautstreifen zu entwickeln.
- 4.4

Freiflächengestaltung und -pflege innerhalb des Sondergebietes

-

Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln.

-

Wiesenvegetationsfreie Bereiche der Baufläche sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einem gebietseigenen bzw. lokal gewonnenen Saatgut für mittlere Standorte anzusäen. Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.

-

Die Flächen sind anschließend durch 1- bis 2-schürige Mahd oder/und standortangepasste Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.5

Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

-

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

-

Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

-

Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.

-

Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.

-

Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von boden- und grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

C. **Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens**
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische

Es sind nur südsausgerichtete Photovoltaikmodultische mit einem Neigungswinkel zwischen 15 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 170 und 190° zulässig (siehe folgende Schemaskizzen). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten.

Schemaskizzen

Modulneigung

Horizontale = 0°

N (=0°)

Azimut

S (=180°)

2. Gestaltung von Gebäuden

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 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. Sockel sind unzulässig.

4. Höhenentwicklung und Gestaltung

Geländeveränderungen 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.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen sind in Form von Werbeschildern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 2 qm zulässig. Beleuchtungen sind generell unzulässig.

D. **Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:

-

Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze

-

Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 16915 und 19731 (vgl. auch §§ 6 bis 8 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4. Rückbaupflichtung

Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.

5. Land- und Forstwirtschaft

-

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

-

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke während der Bauphase ist zu gewährleisten. Falls die Wege durch Baustellenfahrzeuge beschädigt werden, sind diese nach Bauende wieder instand zu setzen. Gleiches gilt für Drainagen und Vorfluter.

-

Waldbürtige Immissionen (Blätter, Nadeln, Blütenstaub ü.ä.) sind vom Anlagenbetreiber entschädigungslos hinzunehmen.

6. Wasserrecht und Wasserwirtschaft

-

Bei der Errichtung von Transformatoren ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatoröl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.

-

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRGS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

-

Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.

-

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TRENÖG) sind zu beachten. Mit dem Programm "BEN" (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswasserereitlungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> können Nutzer in wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.

-

Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

-

Panele sollten so konstruiert sein, dass sie auf der gesamten Kantenlänge abtropfen können und nicht nur an den Eckpunkten

7. Brandschutz

Bezüglich der Belange des Brandschutzes wird auf die „Fachinformation für die Feuerwehren - Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände – sog. Solarparks“ des Landesfeuerwehrverbandes Bayern vom September 2023 verwiesen.

8. Lärmschutz

Von den zulässigen Nebenanlagen, konkret Wechselrichtern, Trafostationen und Batteriespeichern gehen Lärmemissionen aus. Diese sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in Kaltenhof führen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Gemeinde Simmelsdorf, den

Perry Gumann
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel)

Gemeinde Simmelsdorf, den

Perry Gumann
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Gemeinde Simmelsdorf, den

Perry Gumann
Erster Bürgermeister

ENTWURF

Gemeinde Simmelsdorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21
mit Grünordnungsplan "Solarpark Kaltenhof"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz / le

datum: 11.11.2025

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
telefon 0 9 1 1 / 3 9 3 5 7 - 0
info@team4-planung.de