

## I. Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: "Fläche für Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie"

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. zulässige Modulhöhe / max. zulässige Gesamthöhe (H)	
max. zulässige Gebäudehöhe	

### 3. Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauNB)

Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche (Freiflächenphotovoltaik)

### 4. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauNB)

Straßenverkehrsfläche

### 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauNB)

private Grünfläche

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauNB)

- Flächen zur Anlage von extensivem Dauergrünland
- Planinterne Ausgleichsfläche
- pf 1 Anlage einer Wildislandsfläche
- pf 2 Anlage einer Blühfläche
- pf 3 Anlage einer 3-reihigen Hecke
- pf 4 Anlage von Blüh- und Brachstreifen
- pf 5 Anlage eines Saumes
- Anpflanzung einer Baumreihe
- Symbolische Darstellung der Hecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 7) BauNB

## II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotope
- FFH-Gebiet
- Naturschutzgebiet

## III. Zeichnerische Hinweise

- 110kV-Leitung der DB Energie GmbH (digitalisiert) mit Schutzstreifen
- Wasserleitung (digitalisiert) mit Schutzstreifen
- Gasleitung (digitalisiert) mit Schutzstreifen
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bemäßung

## IV. Rechtsgrundlagen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Planzonenverordnung (PlanZV) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Gemeindeordnung Bayern (GO) In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

## V. Textliche Festsetzungen nach §9 BauNB

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauNB)**  
Siehe Eintragung im Lagesplan  
1.1. Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)  
SO = Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage.  
Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.  
Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Brandschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)11. BauNB und §§16-21a BauNVO)**  
2.1. Höhe baulicher Anlagen (§9(1)11. BauNB und §16 BauNVO)  
Die Höhe der Solar-Modulfläche ist mit maximal 4 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Zwischen der Modulfläche -Unterkante und der Bodenoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,8 m einzuhalten.  
Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis zu 4 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kleinbauten bis zu einer Höhe von 10 m zugelassen. Die Gebäudehöhe bestimmt das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2 BauNB und §23 BauNVO)**  
Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwasseranschlüssen), Leitungen und Kabel.
- Pflanzgebiet (§9(1)20, 25a, 25b BauNB)**  
Das Pflanzgebiet erstreckt sich über das gesamte Planungsgebiet. Das Planungsgebiet ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu bewirtschaften. (siehe Vermeidungsmaßnahme V8)  
Die als planinterne Ausgleichsfläche gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauNB für den Eingriff im Planungsgebiet festgesetzt.  
Auf der Pflanzgebietsfläche "pf1" ist eine extensiv gepflegte Fläche anzulegen. Es wird eine Wildislandsfläche angelegt und alle 2-5 Jahre gemäht.  
In den "pf2"- Flächen ist ein Blühstreifen mit zertifiziertem gebietsheimischen Saatgut (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) anzulegen. Alle 3-5 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und im Frühjahr neu anzusäen.

## VIII. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß §2(1) BauBG die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(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(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(2) BauBG in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauBG in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde \_\_\_\_\_ hat mit Beschluss des Stadtrats/ Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. §10(1) BauBG in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

9. Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans und der Begründung (inkl. Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

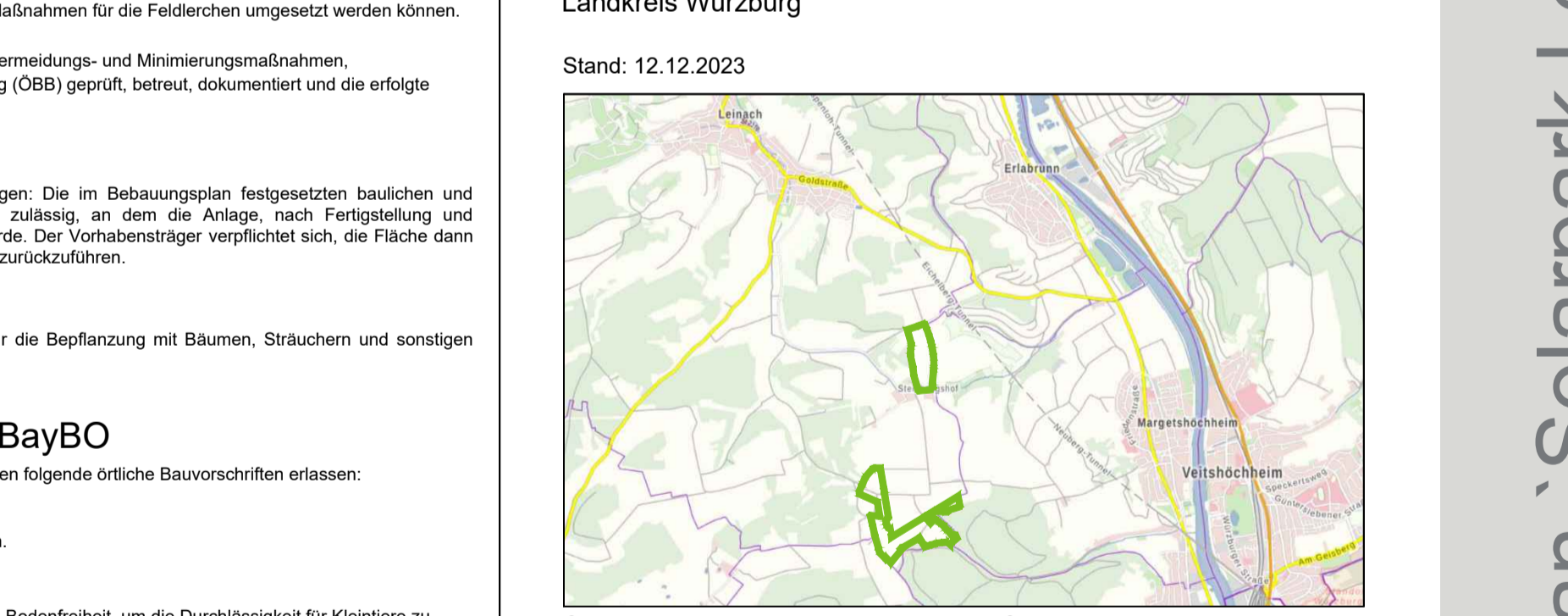
Gemeinde Leinach, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister Arno Mager \_\_\_\_\_

## Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Solarpark Leinach'

Gemarkung Oberleinach  
Gemeinde Leinach  
Landkreis Würzburg

Stand: 12.12.2023



## VII. Hinweise

- Bodenschutz**  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).  
Bodenfunktionen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind bei Herstellung und Rückbau der Photovoltaikanlage weitestgehend zu erhalten bzw. wiederherzustellen.  
Werden verzinnte Bauteile verwendet, die dem Regen ausgesetzt sind, ist durch eine geeignete Beschichtung der Rammposten eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser sicherzustellen. Verzinnte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingesetzt werden, wenn die Eindringtiefe über dem Grundwasserschwankungsbereich liegt.
- Alltasten**  
Im Planungsgebiet sind keine Alttablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Würzburg zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- Niederschlagswasser**  
Die schadhafte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- Landwirtschaft**  
Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei landwirtschaftlichen Erntearbeiten die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ungeschränkt möglich ist. Es ist ein ausreichender Abstand (min. 1m) mit der Einzäunung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den unmittelbaren Hegen einzuhalten, damit diese Flächen auch weiterhin ohne Behinderung und vollständig bewirtschaftet bzw. befahren werden können.