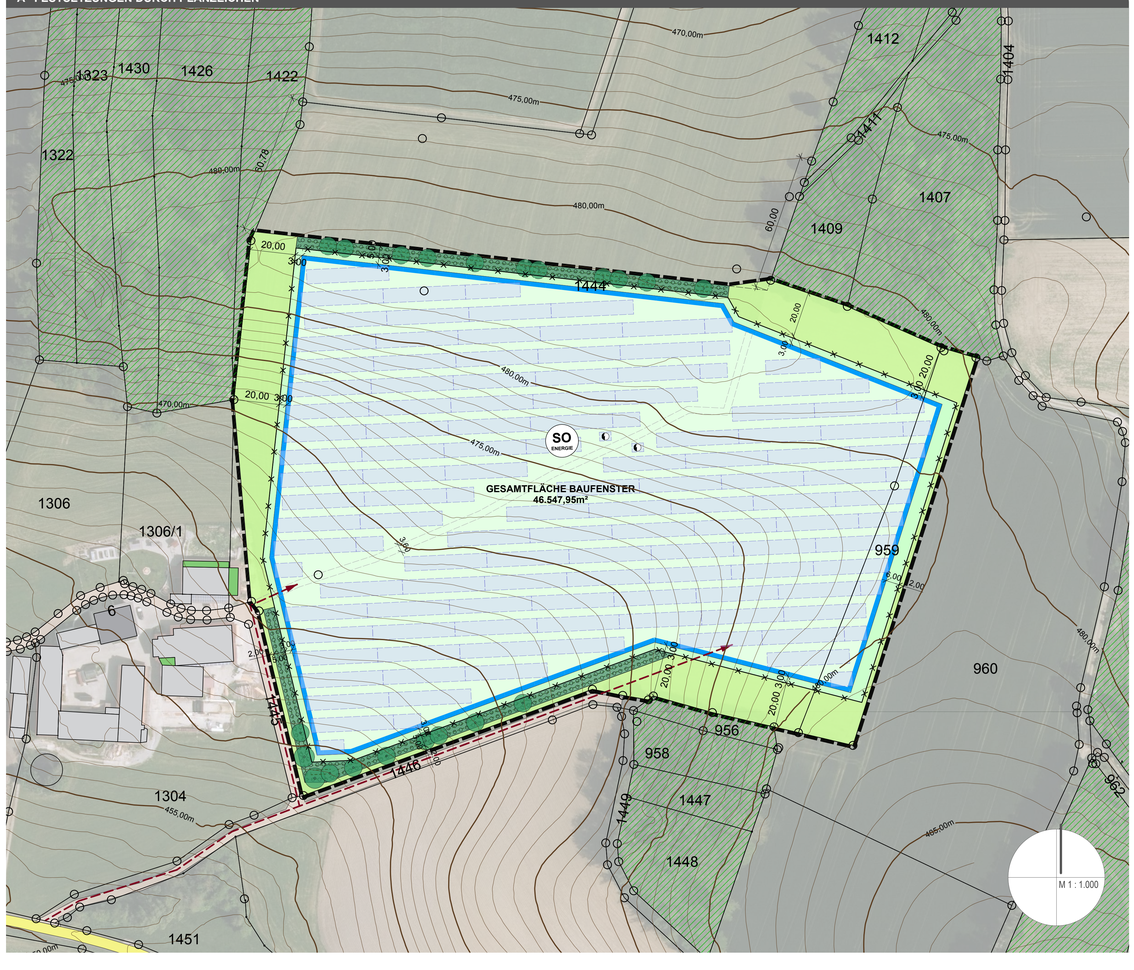
## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN




## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: LEGENDE

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

SO ENERGIE — Sondergebiet Erneuerbare Energien

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zaun

**Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünfläche; Grünland

Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Grünland

**Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)**

Grünland

**Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen mit festgesetzten Pflanzreihen

Darin zu pflanzende Bäume:

Bäume 1. Wuchsordnung

Bäume 2. Wuchsordnung

Sträucher (innerhalb Ausgleichsflächen) mit festgesetzten Pflanzreihen

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

**Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

Vorschlag Belegungsraster PV-Module

Vorschlag Transformatorstandort

Fahrweg innerhalb PV-Anlage

geplante Feuerwehrzufahrt

6,00 — Vermassung in Meter

55 — bestehende Grundstücksgrenze / Flurstücksnummer

Gebäudebestand Hauptgebäude / Nebengebäude

Straße

Feldweg, öffentlich gewidmet

Höhenlinien, Abstand 1m

Waldbestand

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**

T1.1 Nutzungsarten:

Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels gerammter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden.
Es sind ausschließlich schwermetallfreie Module zu verwenden.
Zwischen den einzelnen Modultischen ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten.

Außerdem zulässig sind
- bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
- Anlagen zur Stromspeicherung und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter) und
- Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.5.

Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nebenanlagen mit möglichen Schallemissionen (Trafo, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.

T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:

Modultische:
Maximale GRZ: 0,6.
Die Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich.
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.
Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 2,50 m.
Technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher):
Maximale GR: 150 m²

T1.3 Höhe baulicher Anlagen:

Maximal zulässige Höhe über Urgelände:
3,50 m für Solarmodule;
3,50 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut);
3,50 m für Stromspeicher;
Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände: 0,80 m

T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Geländeanpassungen für Nebenanlagen sowie für den vorbeugenden Brandschutz erforderliche Löschwasserteiche.

T1.5 Einfriedungen:

Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel.
Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervögel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).

**T2 Wasserwirtschaft**

Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.

**T3 Blendschutz**

Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung von Blendschutzmatten, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.

**T4 Grünordnung**

T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

T4.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Wiesen anzusäen und dauerhaft durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung zu pflegen. Standweideruzung ist unzulässig. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. In die Grünfläche integrierte Fahrwege sind bis zu einer maximalen Flächengröße von 1.000 qm zulässig. Diese sind als Grünwege mit Kies- oder Schotterunterbau auszuführen.

T4.3 Flächen zum Anpflanzen

Auf den Flächen sind zwei- bis mehrreihige gemischte Hecken Strauchhecken gemäß den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzreihen zu pflanzen:
Ergänzend sind Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m sind zulässig.

Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides (Spitzahorn) | Quercus robur (Stieleiche) |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Tilia cordata (Winterlinde) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Ulmus minor (Feldulme) |
| Populus tremula (Zitterpappel) | |

Bäume 2. Wuchsordnung

| | |
|---|---|
| Acer campestre (Feldahorn) | Pyrus pyraster (Wildbirne) |
| Betula pendula (Hängebirke) | Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Corylus avellana (Hasel) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Berberis vulgaris (Berberitze) | Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | Rosa canina (Hundsrose) |
| Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) | Rosa majalis (Zimtrose) |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | Salix caprea (Salweide) |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| Prunus spinosa (Schlehe) | Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball) |

Mindestpflanzqualität Bäume: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Mindestpflanzqualität: Sträucher: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Pflanzabstand: 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen

Wildschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zuschützen.

Entwicklungspflege : abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf; maximale Länge der Rückschnittsbereiche: 20 m; maximaler Anteil Rückschnittsfläche an Gesamteingrünung: 30 %
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

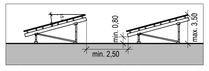
## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung

Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen.
Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten.
Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

## C HINWEISE

Systemschnitt
PV-Tische T1.1
M 1 : 200




Bodendenkmäler: Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmal- pflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Brandschutz: 1. Löschwasserversorgung:
Aus dem Hydranten in Obersteinbach (näher als 300 m) mit einer Schüttleistung von 91 m³/h kann eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) einzuhalten.
2. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden. Die Verwendung der Landkreis1Schließung wird empfohlen.
3. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Trafos und Energiespeicher sind so zu positionieren, dass sie direkt für Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar sind.
3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Beschädigungen: Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

Pflanzmaßnahmen: Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstückgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.

Beweidung: Im Hinblick auf die Beweidung durch Schafe sind Stromkabel so zu verlegen und die Solarmodule so hoch anzubringen, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

Bodenschutz: Bei der allen Maßnahme sind grundsätzlich die Vorgaben der LABO Arbeitshilfe: „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie" einzuhalten. Während der Planungs- und Bauphase ist eine Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 einzubinden. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Infiltration durch Bodenverdichtung in der Bauphase müssen weitestgehend vermieden und ggfs. durch Lockerungsmaßnahmen kompensiert werden. Beim Rückbau der Anlage sind die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 zu beachten. Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustelen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten ebenfalls eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

Löschwasserteiche: Im Bedarfsfall herzustellende Löschwasserreservoire sind so zu gestalten, dass sowohl Groß- als auch Kleintiere (z.B. Amphibien) das Wasser wieder verlassen können, oder dieses gar nicht erst erreichen können. Dies kann durch die Anlage von Flachwasserzonen, bodennahe, dichte bzw. Kriechtiersichere Einzäunung, oder unerreichbare, unterirdische Bereitstellung erreicht werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2024; ortsüblich bekannt gemacht am 09.07.2025 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

---

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 19.03.2025 in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige, Anschreiben der Grundstücksnachbarn und Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der Gemeinde Falkenberg (§ 3 Abs. 1 BauGB).

---

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 19.03.2025 in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 (§ 4 Abs. 1 BauGB).

---

Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes samt Begründung vom 24.09.2025 in der Zeit vom 13.10.2025 bis 14.11.2025 auf der Internet-Homepage der Gemeinde Falkenberg sowie gleichzeitige öffentliche Auslegung dieser Planungsunterlagen im Rathaus Falkenberg; ortsüblich bekannt gemacht am 13.10.2025 (§ 3 Abs. 2 BauGB).

---

Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom 24.09.2025 in der Zeit vom 13.10.2025 bis 14.11.2025

---

Der Gemeinderat Falkenberg hat am 19.11.2025 den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Obersteinbach" in der Fassung vom 24.09.2025 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

---

Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(S)

Falkenberg, den .....
.....
Nagl, Erste Bürgermeisterin

---

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

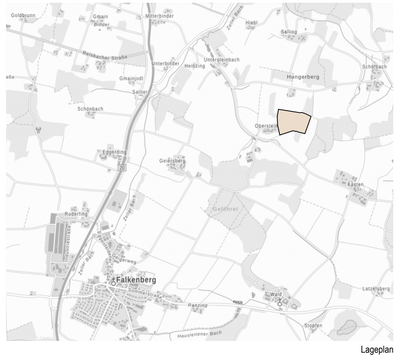
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der VerwGem Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.

(S)

Falkenberg, den .....
.....
Nagl, Erste Bürgermeisterin

**Gemeinde Falkenberg**

# BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK OBERSTEINBACH"




Planstand: 24.09.2025
Maßstab 1 : 1.000
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508