

### Festsetzungen durch Planzeichen

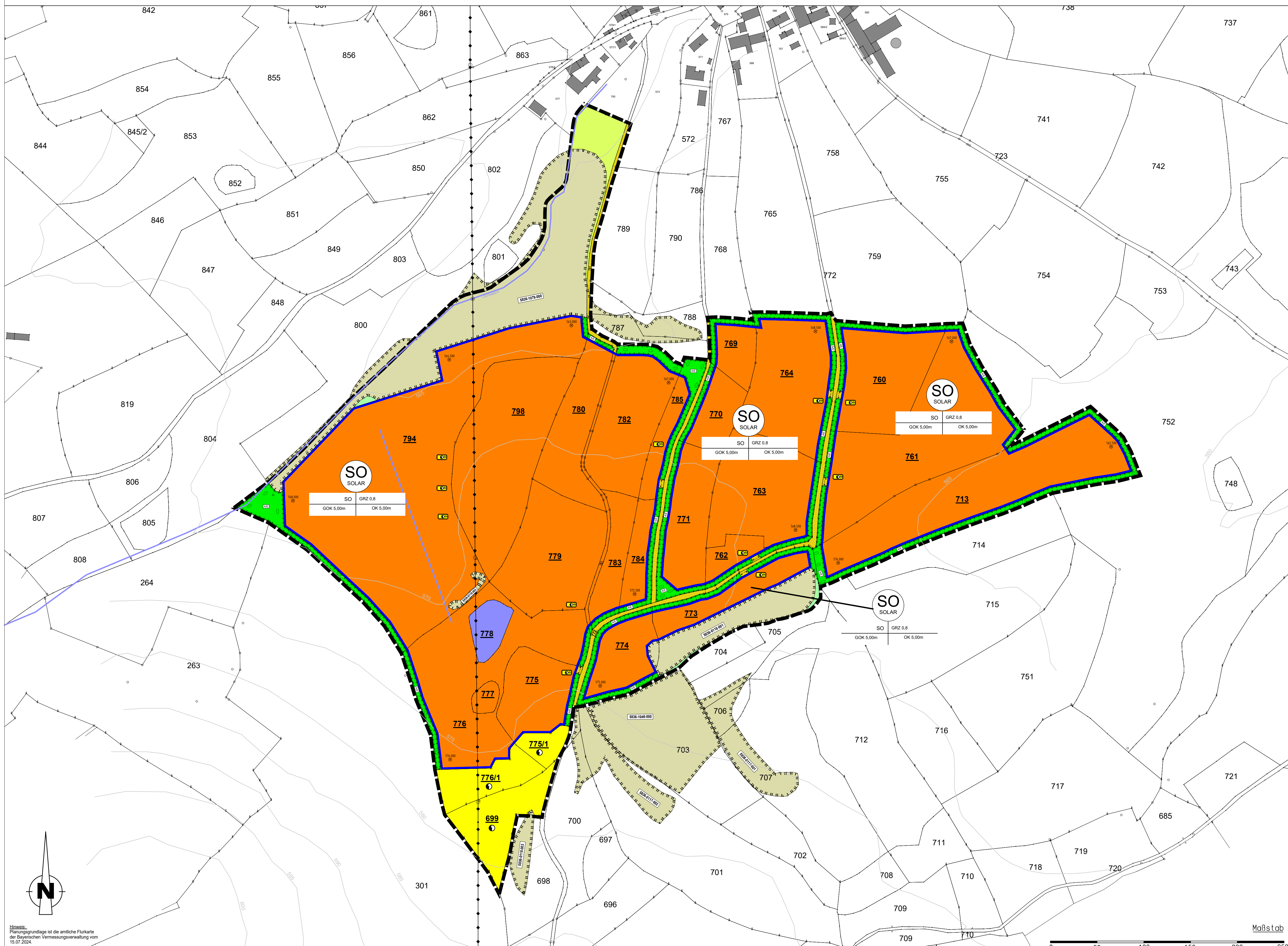
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Sondergebiet (SO Solar)** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht), Photovoltaikanlagen
- GRZ 0,8  
 OK 5,00m  
 GOK 5,00m
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Modulfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB:  
 Gem. § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8).
- Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
 Moduloberkante in Meter über Oberkante Gelände
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Baugebene
- Verkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Nr. 6.3 PlanZV)**  
 Straßenverkehrsflächen
- Einbahnbereich (Anlage zur PlanZV 6.4)
- Versorgungsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. Nr. 7 PlanZV)**  
 Flächen für elektrische Versorgungsanlagen, Transformatoren, Umspannwerke und Speicheranlagen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Grünflächen privat
- Flächen für Aufschüttungen, Abragungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. Nr. 11.1 PlanZV)**  
 Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Maßnahmenummer
- Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**  
 Neupflanzung für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzanlagen
- Sonstige Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Bestehende Flächen für die Landwirtschaft
- Nutzungsschablone:  
 SO = Besondere Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet für Solaranlagen)  
 GRZ 0,8 = Maximal zulässige Grundflächenzahl  
 GOK 5,00m = Oberkante baulicher Nebenanlagen bezogen auf die mittlere natürliche oder künstliche Geländeoberfläche  
 OK 5,00m = Höhe der Moduloberkante bezogen auf die mittlere natürliche oder künstliche Geländeoberfläche
- Darstellungen und nachrichtliche Übernahme**  
 Höhenreferenzpunkt (Bestehende Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull)
- Höhenlinie (Bestehende Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull)
- Bestehende Flurstücknummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Oberirdische Versorgungsleitungen mit Maststandorten
- Biotoptflächen Bestand mit Biotopnummer
- Bestehende Gewässerflächen
- Bestehende Fließgewässer

### Festsetzungen durch Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Sondergebiet (SO Solar) für die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Gewinnung und Speicherung von elektrischem Strom dienen sowie Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung. Dazu zählen auch alle dafür notwendigen technischen Einrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige bauliche Anlagen als unselbstständige Nebenanlagen. Bauliche Anlagen sind nach Art. 2 Abs. 1 BauGB mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Unzulässig ist die Errichtung von Gebäuden. Unter Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen zu verstehen, die von Menschen betreten werden können (Art. 2 Abs. 2 BauGB). Die baulichen Nebenanlagen müssen dem Zweck des Gebietes dienen und lediglich der technischen Ausstattung in Form von Stromspeichern, Umspann- oder Trafostationen dienen. Eine bestmögliche Verwendung des erzeugten Stroms ist nicht festgesetzt.
    - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
  - Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig. Informationssteifen zum Betrieb der Photovoltaikanlage und für das Beweidungskonzept sind grundsätzlich zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone bzw. den Einträgen im Plan zu entnehmen.
  - Gem. § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8).
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Die überbaubaren Flächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie jegliche sonstige bauliche Anlagen, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
  - Unselbstständige Nebenanlagen (Trafu- oder Speicheranlagen) sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5000m<sup>2</sup> zulässig.
- Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die zulässige Höhe der baulichen Nebenanlagen wird als Höchstgrenze der baulichen Nebenanlagen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (GOK). Die Höhe der baulichen Nebenanlagen darf 5,00m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
  - Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNNH) angegeben und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante Dach bzw. bei Flachdächern auf den oberen Punkt der Gebäudekante (Attika). Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.
  - Untere Höhenbezugspunkte der müNNH-Höhe für bauliche Nebenanlagen sind die im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkte.
  - Die zulässige Höhe freistehender Solarmodule wird als Höchstgrenze bezogen auf die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkte festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (OK). Die Höhe der Solarmodule darf 5,00m nicht überschreiten.
  - Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNNH) angegeben und bezieht sich auf die oberste Kante der Solarmodule. Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.
  - Untere Höhenbezugspunkte der müNNH-Höhe für Solarmodule sind die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkte.
  - Die als Referenzpunkte in müNNH-Höhe eingetragenen Höhenpunkte stellen das bestehende Geländeiveau dar. Der Geländeverlauf und somit die maximale Oberkante der Solarmodule und die maximale Oberkante der baulichen Nebenanlagen ist zwischen den Höhenreferenzpunkten zu interpolieren.
- Umweltbezogene Festsetzungen (**wird ergänzt**)
  - Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - § 202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.
    - Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
    - Die Erosionsgefahr während und nach der Bauphase wird durch geeignete Maßnahmen nach Bedarf reduziert (z.B. schnelles Begrünen, Anlage von Querrinnen, Errichtung von Tropfenrinnen am Rand der Module, Errichtung kleiner Geländemulden an geeigneten Stellen).
    - Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden alle privaten Verkehrs- und Betriebsflächen als gewebundene und wasserdrillfähige Beläge ausgeführt.
    - Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubringen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und - sofern angefallen - kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.
    - Oben- und Unterboden sind Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern. Beim Aushub ist der Feuchtezustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten. Nur Böden mit geeigneter Mindestfestigkeit dürfen ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden.
    - Die Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Querrinnen, die Konsistenz des Bodenschichten (Breststellungslager) sind so zu gestalten, dass keine Abschwemmungen, Staubverwehungen oder Versickerungen von gelösten Schadstoffen erfolgen kann.
    - Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit auf, die auf Abfallablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Kronach und Wasserwirtschaftsamt Kronach durchzuführen.
    - Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erstellen zu lassen und eine bodenkundliche Baubegleitung einzubeziehen.
    - Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
      - Sämtliche Versorgungsleitungen sowie sonstige Verkabelungen sind in den Modulen hin oder von den Trafostationen weg führen, sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.
    - Aufschüttungen / Abragungen
      - Für Fundamentierungsarbeiten / Begründungsarbeiten im Bereich der Trafostationen / Speicher sind Auffüllungen / Abragungen des Ursprungs bis zu einer Höhe von 50cm gestattet. Gemessen an Oberkante bestehende Gelände.
    - Immissionsschutz
      - Blendeinwirkungen die von den zu errichtenden Modulen ausgehen, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Ein Blendschutzelement ist bei Bedarf zu erstellen. Daraus resultierende Auflagen sind einzuhalten bzw. umzusetzen.
      - Maßnahmen zum Blendschutz sind mit der zuständigen Fachstelle im Landratsamt abzustimmen. Demnach kann es zu Nutzungsbeschränkungen kommen.
      - Für den Betrieb des Solarparks gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 28.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.05.2017 (Banz AT 08.08.2017 B5).
  - Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
    - Gestaltung der Module
      - Die Solarmodule sind ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.
      - Es sind Solarmodule zum Erreichen einer hochwertigeren Verwertung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz auf Siliziumbasis zu verwenden.
    - Um den flächigen Eintrag von Oberflächenwasser zu minimieren, sind die Modulanordnungen mit Tropfpaten zwischen den einzelnen Modulen herzustellen.

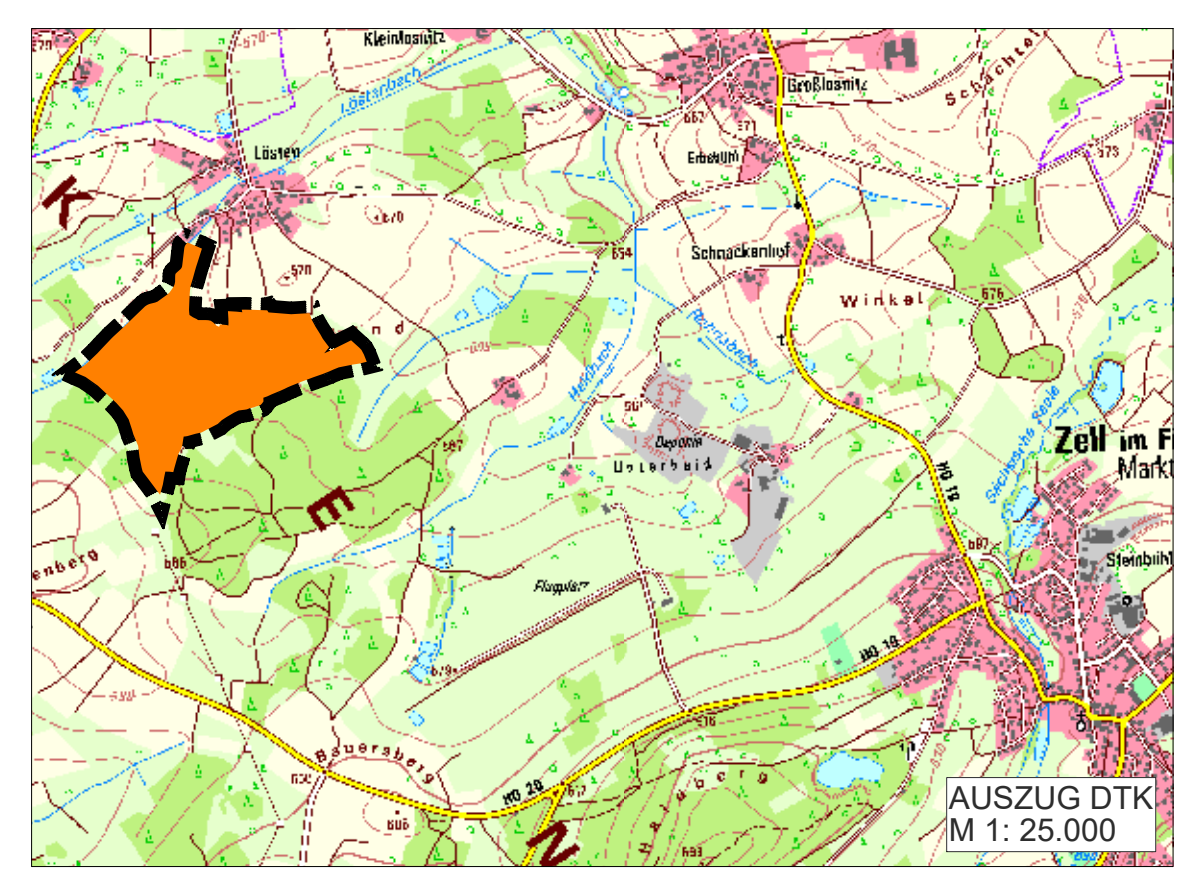
### Rechtsgrundlagen

- Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
  - § 9 Abs. 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.
- Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:
  - Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
  - Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1958 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
  - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2545), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2021 (GVBl. S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.
  - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2022 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.
  - Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist.
  - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Denkmalschutz
  - Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindend ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bereitet die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
  - Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Forstwirtschaft
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWWaldG) i. V. m. Art. 2 des Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) an. Für die Besitzer der angrenzenden Waldstücke ergeben sich durch die im Waldstand gelegene Bebauung Bewirtschaftungsschwierigkeiten, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsanforderungen bei grenznahen Baumfällungen sowie ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sachschäden.
- Technische Regelwerke
  - Alle zitierten DIN-Normen können in der Verwaltung / Gemeinde eingesehen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.
  - Gutachterliche Stellungnahmen und Planverweise (**wird ergänzt**)



### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 23.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2024 örtlich bekannt gemacht.
  - Der Gemeinderat der Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 26.07.2024 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Zell wurde am 01.08.2024 örtlich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ befragt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Zell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Zell, den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Bürgermeister/in \_\_\_\_\_
- Der Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt
- Gemeinde Zell, den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Bürgermeister/in \_\_\_\_\_
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die Bebauungspläne in Begründung wird mit diesem Tag zu dem üblichen Dienstzeiten in der Stadt zu jedermeist Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsgiltigkeit des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Gemeinde Zell, den \_\_\_\_\_ (Siegel)
- Bürgermeister/in \_\_\_\_\_



### Gemeinde Zell im Fichtelgebirge

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Photovoltaik **SOLARPARK SONNENWERK ZELL**

PROJEKTNUMMER	PV 2024_15V1
PLANUNGSSTAND	16.07.2024 VORENTWURF
MAßSTAB	1:2000
PLANVERFASSER	Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG André Weber Schillerstraße 33, 95346 Stadtsteinhach fon: 09225 -204 8039 / fax: -204 2076 mail:ib-weber.gmbh / www.ib-weber.gmbh

Maßstab

H/B = 900 / 900 (0,81m)

Altplan 2020