



II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 "Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
 Nutzungsschablone:

Höhe max. 3,90 m	maximale Höhe
bei Ost-West-Ausrichtung GRZ max. 0,6 bei Südausrichtung GRZ max. 0,8	Grundflächenzahl
- Bauweise, Baugrenze**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 private Straßenverkehrsfläche
 Zufahrt
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Gemarkung - Flurstücksnummer
 Maßangabe in Metern
 Freileitung mit Wartungstreifen
 Schmutzwasserleitung mit Schutzstreifen/
 Wasserleitung mit Schutzstreifen

PRÄAMBEL

Die Stadt Königsberg i.Bay. erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
 Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
 Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betrieblwichtige Einrichtungen, die zur Erzeugung, Speicherung und Abgabe von Solarstrom erforderlich sind. Weiter zulässig ist die landwirtschaftliche Bodennutzung in Form von Ackerbau, Sonderkulturen oder Grünland sowie die Beweidung der Fläche einschließlich hierfür erforderlicher Nebenanlagen, z. B. Tierunterstände.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Die zulässige Nutzung mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristet. Nach Beendigung der festgesetzten Nutzung als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" sind sämtliche baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen und zu entfernen. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind in städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt. Als Folgenutzung wird die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-19 BauNVO)
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für beide Teilbereiche wie folgt festgesetzt:
 bei einer Ost-West-Ausrichtung der Module ist eine GRZ von max. 0,6 einzuhalten
 bei einer Südausrichtung der Module ist eine GRZ von max. 0,8 einzuhalten.
 Die jeweils max. zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die senkrechte Projektionsfläche der Module.
 - Für Nebenanlagen wie z. B. Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicher, etc. und für die befestigten Verkehrsflächen dürfen insgesamt max. 2,5 % der Anlagenfläche versiegelt werden. Die Anlagenfläche umfasst die Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung, entspricht also der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches.
 - Maximal zulässige Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule sowie anderer baulicher Anlagen ist auf 3,9 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche am jeweiligen Standort festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14, 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten. Abweichend hiervon darf die Einzäunung über die Schmutzwasserleitung einschließlich der beidseitigen Schutzstreifen geführt werden.
 - Zwischen den Modulunterkanten und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von ca. 0,8 m einzuhalten.
 - Die Gründung der Modulstütze hat mit Rammpfählen oder Schraubverankerungen zu erfolgen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Auf den festgesetzten Grünflächen sind mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 90 % dauerhafte Krautsäume anzulegen (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die bei der gewählten Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen. Die Flächen sind einmal jährlich im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen. Es sind insektenfreundliche Mähmethoden anzuwenden und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 11 Südwestdeutsches Bergland stammen; soll ersatzweise Saatgut aus einer benachbarten Ursprungsregion verwendet werden, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahme genehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.
 - Auf den festgesetzten Grünflächen sind neben der Ansaat auch gebietsheimische Kletterpflanzen (siehe hierzu Artenliste) am Zaun zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Artenliste Kletterpflanzen
 Aristolochia clematitis Osterluzei
 Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
 Hedera helix Efeu
 Lonicera caprifolium Echnes Geißblatt
 Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt
 Humulus lupulus Hopfen
 Mindestqualität: 2 x verpflanzt, m. Topfballen, mind. 2 Triebe
 - Die Ansaat und die Anpflanzungen sind spätestens im Frühjahr nach der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage bei geeigneter Witterung umzusetzen.
 - Auf der gesamten Anlagenfläche (Fläche der PV-Anlage einschließlich zugehöriger Eingrünung) ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln verboten.
 - Während der Bauphase sind die angrenzenden Gehölzbestände im Osten von Teilbereich 1 (auf Fl.-Nr. 1008) und zwischen den Teilflächen von Teilbereich 2 (auf Fl.-Nr. 1124 und 1125) durch Bauzäune zu schützen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
 - Das von den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zugeführt und flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert.
 - Zur Reinigung der Solarmodule dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist. Der Einsatz der Reinigungsmittel ist punktuell auf die betroffenen Verschmutzungen zu begrenzen.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Diese werden nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.
 - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
 Diese werden nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Einfriedungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
 - Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - Die Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Abweichend hiervon darf die Einfriedung über den Bereich der Schmutzwasserleitung und der beidseitigen angeordneten Schutzstreifen geführt werden.
 - Geländeveränderungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 - Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis max. 1,0 m zulässig.
 - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
 - Beleuchtung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.
 - Anordnung der Solarmodule** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Es sind ausschließlich kristalline Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Weitere Angaben werden ggf. im Verfahren ergänzt.
 - Gestaltung von Gebäuden** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Es sind Gebäude mit Satteldach bis max. 30° Neigung, Pultdach oder Flachdach zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu halten, bei Metallverkleidung sind diese nur in gedeckten, nichtreflektierenden Farben zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalpflege**
 - Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Haßberge als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**
 - Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
 - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
 - Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- Bodenschutz**
 - Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Grenzabstand von Pflanzen**
 - Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Wäldchen und Hopfenhecken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- Freileitung**
 - Randlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine Freileitung, die einschließlich der Wartungstreifen nachrichtlich im Planteil eingetragen ist.
 - Beinträchtigungen wie Schattenwurf, Eisfall o. ä., die von der Freileitung ausgehen und sich nachteilig auf die Freiflächen-Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.
- Schmutzwasserleitung**
 - Im räumlichen Geltungsbereich verläuft eine Schmutzwasserleitung der Stadt Königsberg i.Bay., die einschließlich des zu beachtenden Schutzstreifens nachrichtlich im Planteil eingetragen ist.
- Wasserleitung**
 - Im räumlichen Geltungsbereich verläuft randlich eine Wasserleitung, die einschließlich des zu beachtenden Schutzstreifens nachrichtlich im Planteil eingetragen ist.

HINWEISE

- Brandschutz**
 - Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flußoberkante zu verlegen.
- Landwirtschaft**
 - Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
 - Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäden für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste, Laub und Nadeln, begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Königsberg i.Bay. hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grünstromkraftwerk Fränkische“ für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ____2025 hat in der Zeit vom ____2025 bis einschließlich ____2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ____2025 hat in der Zeit vom ____2025 bis einschließlich ____2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis einschließlich ____2025 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2025 bis einschließlich ____2025 öffentlich ausgeteigt.
- Der Stadtrat Königsberg i.Bay. hat mit Beschluss vom ____2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grünstromkraftwerk Fränkische“ in der Fassung vom ____2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Königsberg i.Bay., den ____2025

Claus Bittenbrunn, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Grünstromkraftwerk Fränkische“ wird hiermit als Satzung ausgeteigt.
 Königsberg i.Bay., den ____2025

Claus Bittenbrunn, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grünstromkraftwerk Fränkische“ wurde am ____2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Königsberg i.Bay. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Königsberg i.Bay., den ____2025

Claus Bittenbrunn, Erster Bürgermeister (Siegel)

Stadt Königsberg i.Bay.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet

"Grünstromkraftwerk Fränkische"

mit Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorentwurf -



Fassung vom 29.04.2025 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)	Datum	Name
	entw. 01 / 2025	Doll
	gez. 01 / 2025	Schwarz
	gepr. 01 / 2025	Doll
Vorhabensträger: FRÄNKISCHE Rohwerke Gebr. Kettner GmbH & Co. KG Hellingner Straße 1 97486 Königsberg i.Bay.		
Landkreis: Haßberge		
Stadt Königsberg i.Bay., den ____2025		
Unterschrift, Siegel		

härtdfelder

Härtdfelder Ingenieurentechnologien GmbH
 Eisenbahnstraße 1
 91438 Bad Windsheim
 Tel.: 09841 / 68 99 8-0
 E-Mail: info@haerdtfelder.de