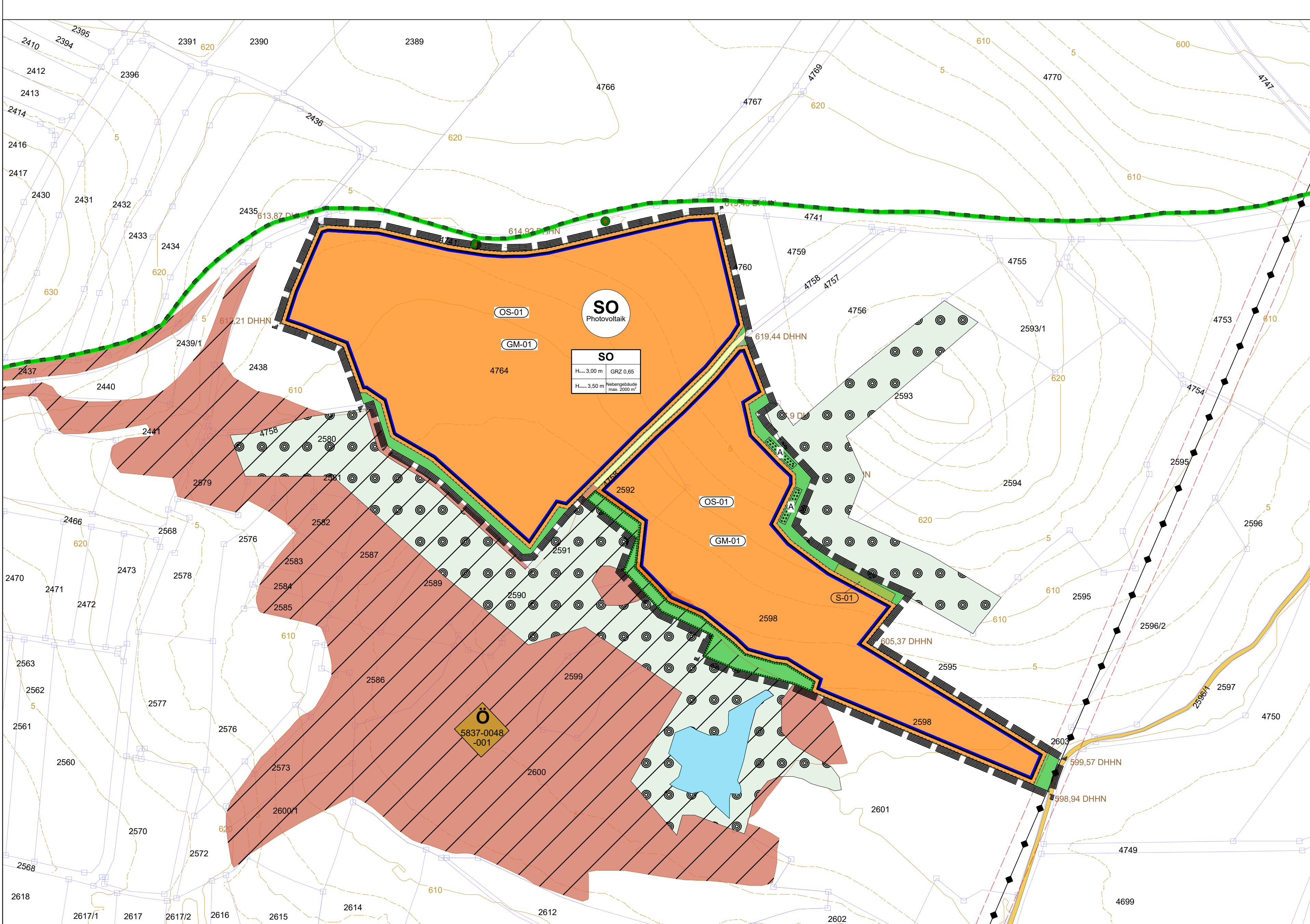
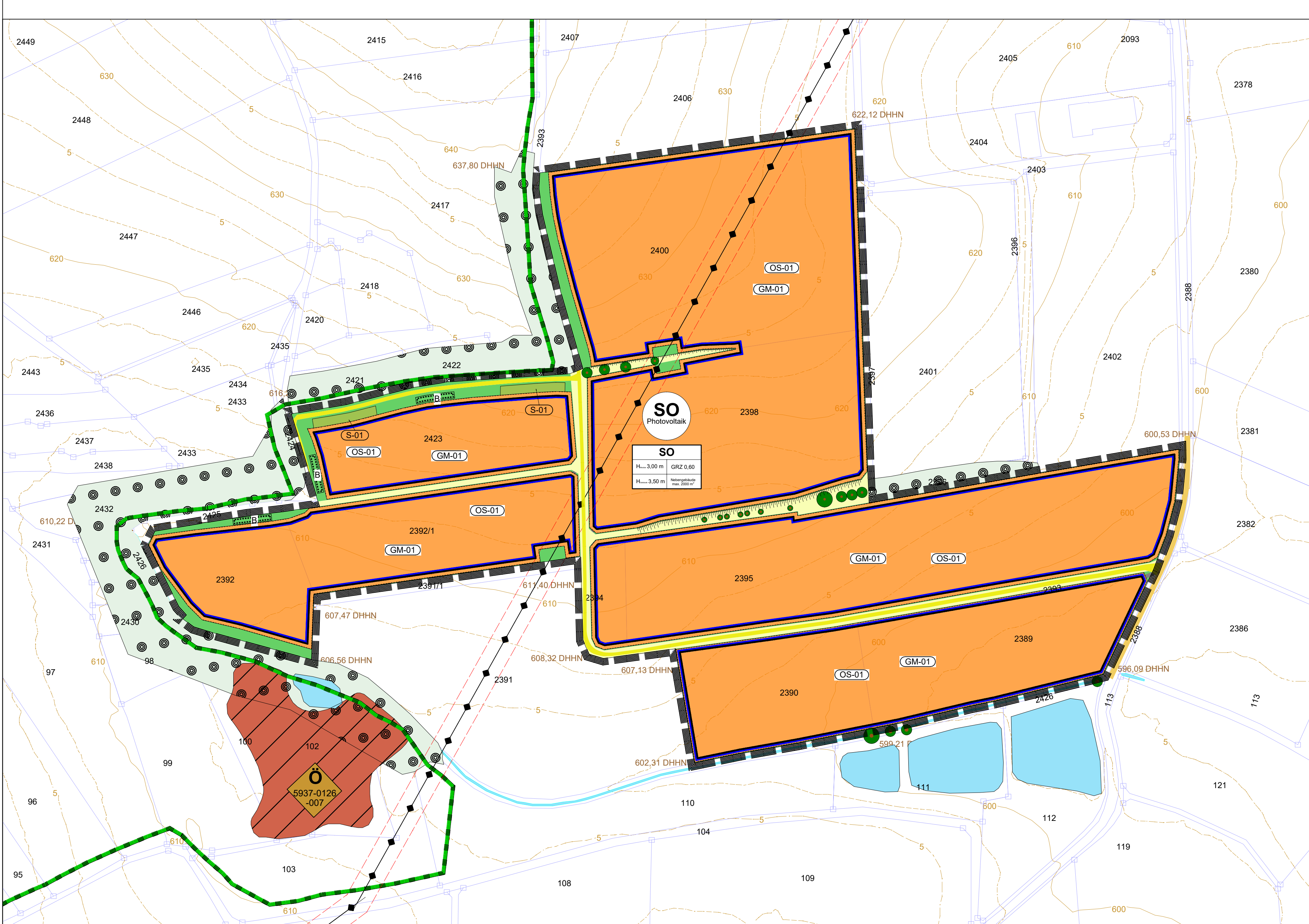


PLANZEICHNUNG TF1 NORD / M: 1:2000



PLANZEICHNUNG TF2 SÜD / M: 1:2000



Pflanzschema A: 3-reihige Hecke mit Sträuchern, Pflanzabstand 1,50m											
Ps	Sc	Sc	Sc	Sc	Sc	Ps	Ps	Ca	Sn	Sn	Cr
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										
Amelanchier ovalis	Felsenbirne										

Pflanzschema B: Niedrige, 3-reihige Hecke mit Sträuchern, Pflanzabstand 1,50m											
Lx	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										

Legende: Sträucher, Pflanzqualität: Str. 2 x v, H: 60-100cm											
Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf	Rf
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										
Rosa rubiginosa	Weinrose										

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet Photovoltaik (§11 Abs. 2 BauNVVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
max. zulässige Höhe für Solarmodule
max. zulässige Höhe für Betriebsgebäude
Grundflächenzahl
max. zulässige Grundfläche für Nebengebäude (Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Zufahrt - bestehender Flurweg
Zufahrtsbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünflächen
Bezeichnung der Grünordnungsmaßnahmen
Bezeichnung der Grünordnungsmaßnahmen
S-01 - Ansaat von Blühstreifen (siehe textl. Festsetzungen)
offene Standorte
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
Grenze Landschaftsschutzgebiet
Flurumgrenzen / Flurgrenzen
Freileitung (Elektrisch)
Höhenlinien (aus BayernAtlas2025)
Höhenangabe DHNN (Masse aus BayernAtlas2025)
Baum - Bestand
Landwirtschaftliche Fläche (ohne bauliche Nutzung)

Nutzungsabkürzungen	
Baulichen Nutzung	
max. Höhe Solarmodule	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Höhe Nebengebäude	max. versiegelte Fläche

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Straßenverkehrsflächen - öffentlich -
- Wald (außerhalb des Geltungsbereich)
- Teich (außerhalb des Geltungsbereich)
- Biotope mit Nr. der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- Einfriedung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- nach § 9 BauGB und Art. 81 BayGO
- ### 1. Räumlicher Geltungsbereich
- Für den im Plangebiet und dem näheren Umfeld dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" bildet.
- Der Geltungsbereich umfasst bei der TF 1 Nord die Flurstücke 2592, 2598, 4758 (Teilstück), 4764 und bei der TF 2 Süd die Flurstücke 2389, 2390, 2392, 2392/1, 2393 (Teilstück), 2394, 2395, 2396 (Teilstück), 2397 (Teilstück), 2398, 2399, 2400, 2423 und 2425 (Teilstück).
- ### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- ##### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
- Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVVO mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
- ##### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Im Geltungsbereich ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von eingeplegten, fest aufgeständerten Solarmodulen zulässig. Die Fundamentierung der Modulträger ist mit Schraube-, Ramm- oder Schotpfählen durchzuführen, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.
- Die Regelleistungsfläche der Photovoltaikanlage ist auf maximal 3,00 m begrenzt, gemessen von OK-natürliches Gelände zur Moduloberkante. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen, die der Übertragung, Umwandlung und Speicherung der Solarerträge dienen, mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m, gemessen von der OK-natürliches Gelände, zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird bei der TF 1 Nord mit 0,65 und bei der TF 2 Süd mit 0,60 festgesetzt. Der Anteil der die horizontal überdeckenden Gesamtoberfläche darf somit bei der TF 1 Nord 65 % und bei der TF 2 Süd 60 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten.
- ##### 2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Anschließend ist die Anlage vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- #### 2.2 Nebenanlagen und Stellplätze
- ##### 2.2.1 Nebenanlagen
- Gemäß § 14 (2) BauNVVO sind Nebenanlagen für Transformatoren, Wechselrichter, Stromübergestationen, Batteriespeicher zulässig. Unterstände für Weideltiere bis zu einer Firsthöhe von 4,50 m sind bei extensiver Schafbeweidung zulässig. Außerdem sind Kameramasten mit einer Höhe bis 6,0 m zulässig.
- ##### 2.2.2 Stellplätze
- Im Bereich der Zufahrten sind jeweils bis zu zwei Kfz-Stellplätze mit teildurchlässiger Befestigung (Schottrassen mit Einfassung) zulässig.
- ##### 2.2.3 Außerhalb der Baugrenzen zulässig:
- ##### 2.3 Ver- und Entsorgung
- ##### 2.3.1 Verkehr
- Zufahrten zu den Betriebsflächen sind in wassergebundener Wegedecke mit einer Breite von max. 5,00 m und entsprechenden Radien auszuführen. Die innere Erschließung der Flächen ist, soweit notwendig in Schottrassen oder in vergleichbar wasserdurchlässiger Materialität auszuführen.

- ### 2.3.2 Blendwirkung durch Reflexionen
- Blendwirkungen durch Reflexionen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Ortsverbindungsstraßen gefährden könnten, sind durch den Anlagenbetreiber auszuschließen.
- ### 2.3.3 Niederschlagswasser
- Das anfallende Niederschlagswasser ist örtlich, ohne besondere Einrichtungen zu versickern.
- ### 2.3.4 wassergefährdende Stoffe
- Die Lagerung, Abfüllung etc. von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens, des Grundwassers oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist. Hierzu ist das WHG, das BayWVG, sowie die VwAV, bzw. VwSV hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Bei Einsatz von oberflächentragenden Stoffen ist der Einsatz von ausreichend bemessenen Auffangwannen unter dem Trafo zwingend erforderlich. Gemäß Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VwSV) ist bei erforderlichen Maßnahmen nach § 34 und § 40 eine Anzeige an das zuständige Landratsamt zu richten, die eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen beinhaltet.
- ### 2.3.5 Leitungen
- Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sind unterirdisch zu verlegen. Gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzmaßnahmen einzubauen. Für die Errichtung der Photovoltaikanlage, einschließlich der Technikgebäude bestehen grundsätzlich keine Einschränkungen, wenn diese vollständig außerhalb des eingetragenen Bauschutzbereichs errichtet werden.
- ### 2.4 Grünordnung
- Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der, auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiodendurchführung. Im Geltungsbereich des B-Plangebietes ist der Einsatz von Düngemitteln, Gülle, Pestiziden, Herbiziden, Insektiziden sowie Chemikalien zur Reinigung der Module verboten.
- #### 2.4.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten private Grünflächen sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt mit Saatgut des Ursprungsgebiets 15, Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland", mit zertifizierten Regio-Mischungen:
- ##### RSM-Regio Grundmischung
- 30 % Blumen / 70 % Gräser, Ansaatstärke: 3-7 g/m²
- ##### 2.4.2 Einzelmaßnahmen
- Offene Standorte zur Selbstbegrünung (>300 m²) (GM-01): Die Grünflächen sind durch Mahd (ab dem 15.06.) oder extensive Schafbeweidung zu pflegen.
- Grünfläche zur Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" mit Regioaatgut.
- ##### RSM Artenreiche, mehrjährige Regio-Blümmischung
- 70%Kräuter und Blütenpflanzen / 30 % Gräser, Ansaatstärke 3-5 g/m²
- ### 3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Plangebiet sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen Bäume und Sträucher mit zertifizierten autochthonen Gehölzen des Herkunftsgebietes Nr. 3.0 Südostdeutsches Hügel- und Bergland gemäß Pflanzschema zu pflanzen.
- Hecken, 3-reihig mit Sträuchern gem. Pflanzschema A und B
- Pflanzqualität: Str. 2 x v, H: 60-100 cm Arten (siehe Anhang Begründung)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt Bad Weißenstadt hat in ihrer Sitzung vom 12.09.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
- Die Stadt Bad Weißenstadt hat mit Beschluss vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Weißenstadt, den

Matthias Beck, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadt Bad Weißenstadt, den

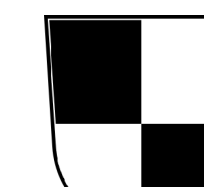
Matthias Beck, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am gemäß §19 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Stadt Bad Weißenstadt, den

Matthias Beck, 1. Bürgermeister (Siegel)



Stadt Bad Weißenstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Lehsten-Grub" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorhabenträger: Trianel Energieprojekte GmbH & Co KG

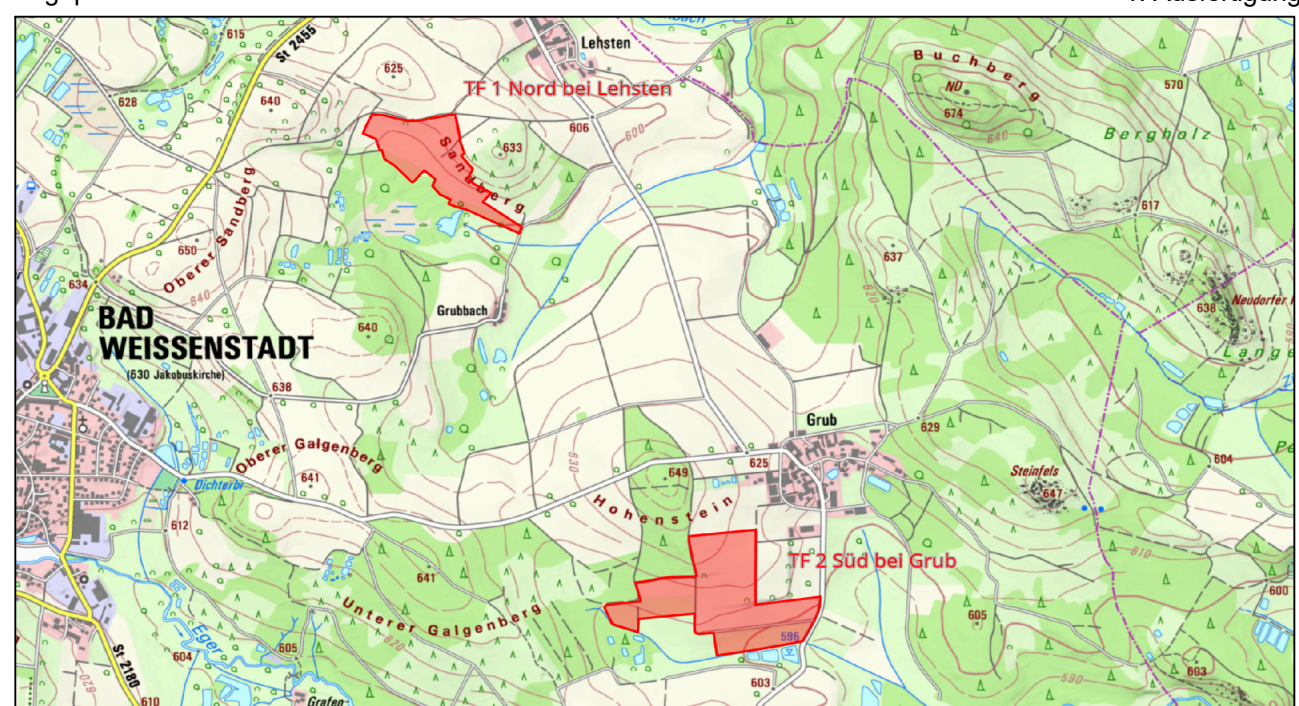
Krefelder Straße 203

52070 Aachen

Plan: Vorentwurf

Plan Nr.: V01	Projekt Nr.: KU023202	Maßstab: 1:2000
---------------	-----------------------	-----------------

Lageplan - unmaßstäblich 1. Ausfertigung



Quelle: BayernAtlas - Bayerische Vermessungsverwaltung

GEFERTIGT: Stefan Schindler
Marktdewitz, den 05.02.2026

GEPRÜFT: Landschaftsarchitektin
Elke Schöllhammer
Marktdewitz, den 05.02.2026

H/B = 850 / 1035 (0,88m²)

SPCTRM®
Engineering

Lindenstraße 3
56615 Marktdewitz
Phone: 09231-6472455

Alplan 2024