



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“

Gemarkung Sulzberg

**VORENTWURF**

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

5. Dezember 2023

**BAUPLAN21**  
PLANUNGSBÜRO HAUG

BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug  
Hauptstraße 20  
87764 Legau  
08330 91 11 05  
info@bau-plan21.de





Markt Sulzberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“

### Gemarkung Sulzberg

Örtliche Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 5. Dezember 2023

Vorhabenträger: Solarpark Nägeleried GmbH & Co. KG  
Nägeleried 1  
87477 Sulzberg

Verfahrensführende Gemeinde: Markt Sulzberg  
Rathausplatz 4  
87477 Sulzberg

Auftragnehmer: BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug  
Hauptstraße 20  
87764 Legau  
info@bau-plan21  
08330 91 11 05

Projektleitung: Edmund Haug  
08330 91 11 05  
e.haug@bau-plan21.de

Bearbeitung: Lisa Keller  
08330 91 11 05  
l.keller@bau-plan21.de

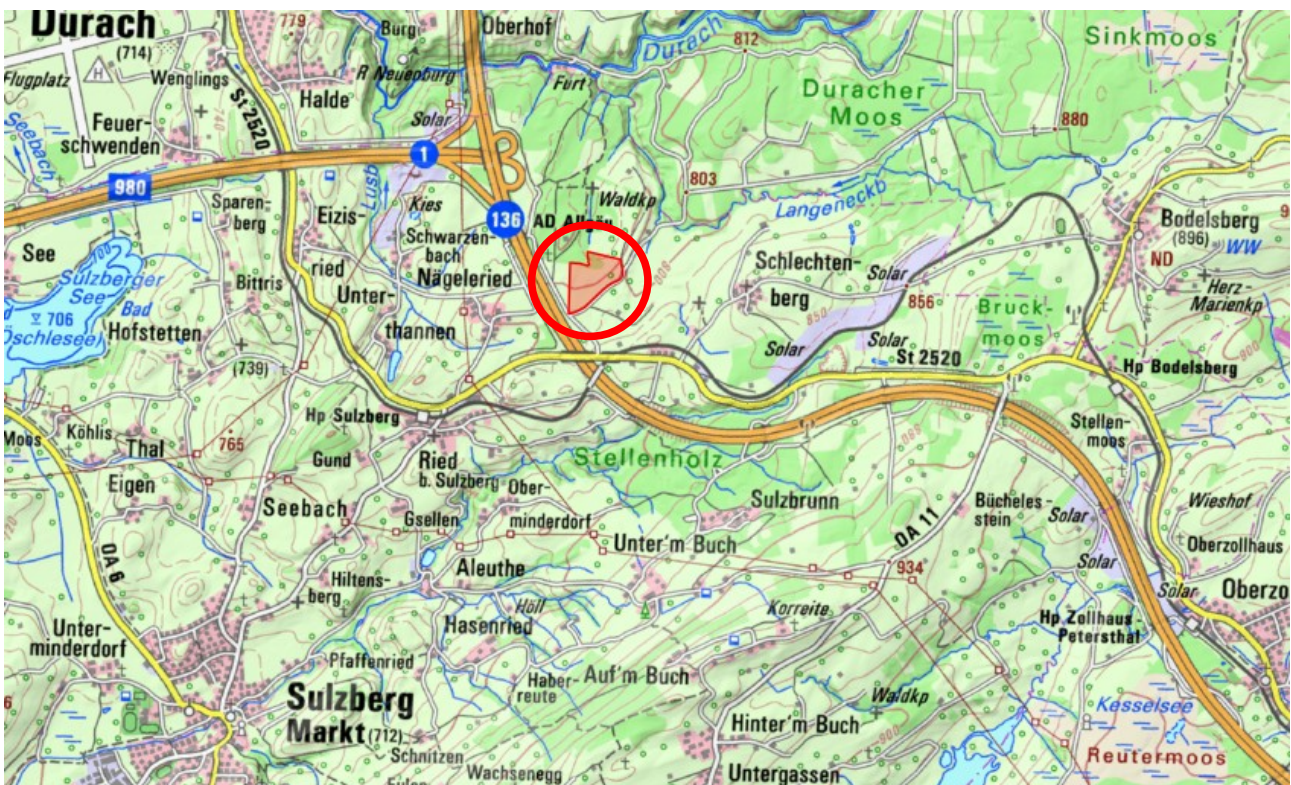
Projekt-Nummer: 2023-14

## Inhaltsverzeichnis

TEIL A	GRUNDLAGEN
	1) Übersichtskarte
	2) Rechtsgrundlagen
TEIL B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
TEIL C	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### TEIL A GRUNDLAGEN

#### 1) Übersichtskarte



Quelle: BayernAtlas

## 2) Rechtsgrundlagen

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 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.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

## TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO Art. 81)

### Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

Aufgrund Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 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) i. V. mit der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Sulzberg am .....(Datum) die Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“, Gemarkung Sulzberg als Satzung beschlossen.

### § 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Nägeleried“ der Gemarkung Sulzberg in der Fassung vom 05.12.2023 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 BayBO Abs. 1 Nr. 1)

- A) Die Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb des Geltungsbereiches sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.
- B) Die Befestigung der Aufständerung der Module sind mittels Schraub- bzw. Rammgründungen ohne Betonsockel/-fundament auszuführen.
- C) Zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 80 cm einzuhalten.
- D) Um den Wasserablauf zu ermöglichen, ist ein Spalt zwischen den Modulen herzustellen.
- E) Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 3,00 m.

#### 2. Bepflanzung und Einfriedungen (Art. 81 BayBO Abs. 1 Nr. 5)

- A) Die Umzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt, das heißt mit einem Mindestabstand von 15 – 20 cm vom Boden.
- B) Die Höhe der Umzäunung beträgt maximal 2,00 m über Geländeoberkante. Diese ist außerdem unauffällig und für Wildtiere ungefährlich zu gestalten.

## TEIL C BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### 1) Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Nägeleried“. Dieser betrifft das Flurstück 1620 der Gemarkung Sulzberg und umfasst eine Fläche von 55.650 m<sup>2</sup>.

### 2) Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Modulfläche dient der Minimierung negativer Fernwirkungen in die umgebende Landschaft. Der Mindestbodenabstand der Modultische von mindestens 80 cm in Kombination mit dem Modulreihenabstand von mindestens 3,00 m ermöglicht eine ausreichende Belichtung, fördert somit die Vegetation und Artenvielfalt und bietet die Möglichkeit der Beweidung. Hintergrund der Vorschrift zur Befestigung/Aufständigung ist das Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung und Erhalt der natürlichen Bodenfunktion. Die Lücke zwischen den Modulen vermeidet die konzentrierte Bewässerung am unteren Abschluss der Module und ermöglicht durch eine zusätzliche Tropfkante eine gleichmäßigere Regenwasserversickerung.

#### 2. Bepflanzung und Einfriedungen

Zur Sicherung der Anlage vor unbefugtem Zutritt besteht die Notwendigkeit einer Umzäunung mit entsprechender Zufahrt. Damit diese keine Barriere für Kleintiere darstellt und die Durchlässigkeit der Zaunanlage für wandernde Tierarten gewährleistet ist, ist ein ausreichender Mindestabstand zwischen der Bodenoberkante und der Zaununterkante einzuhalten. Die Begrenzung der Zaunhöhe dient dem Schutz des Landschaftsbildes.