

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (1) BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlage)  
- Technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, etc.)  
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan**  
§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.3 Nutzungsdauer**  
§ 9 (2) Nr. 2 BauGB  
Die Nutzung als Sondergebiet (SO) ist beschränkt auf die Betriebsdauer der Freiflächen-PV-Anlage. Nach Nutzungsende sind alle Anlagenteile (ober- und unterirdisch) entsprechend der vertraglichen Regelung zurückzubauen.  
Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.
- 1.4 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 (2) Nr.1 BauNVO  
Im Geltungsbereich der PV-Anlage ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.
- 1.5 Höhe baulicher Anlagen**  
§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO  
Das Höchstmaß der baulichen Anlagen (Solarmodule) wird auf max. 3,30 m festgelegt. Die Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlage (Solarmodule) wird auf min. 0,80 m festgelegt.  
Die zulässige Höhe der Trafostation wird auf 2,70 m begrenzt.  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen vom natürlichen Gelände.
- 1.6 Führung von Versorgungsleitungen**  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB  
Die zum Betrieb und zur Nutzung der PV- Anlage notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan A)**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB  
**Allgemeine Bauarbeiten**  
Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 1.10. und dem 1.3.).  
Gehölzrodungen sind nicht zulässig.  
Angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauzeit entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.  
**Grünland unter den Solarmodulen (SO PV-Anlage)**  
Auf der gesamten Fläche ist die Freifläche als artenreiches Grünland anzulegen. Hierzu wird die Fläche mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung aus gebietseigenem Saatgut eingesät, z.B. Mischung „24 Mischung Solarpark“ aus der Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland des Herstellers Rieger-Hofmann.  
Die Grünflächen sind als extensive Weide oder als extensive Mähweide zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig.  
**Extensive Wiesentfläche (AF 1)**  
Die als AF 1 gekennzeichnete Fläche ist als artenreiches Grünland anzulegen. Hierzu wird die Fläche mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung aus gebietseigenem Saatgut eingesät, z.B. Mischung „24 Mischung Solarpark“ aus der Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland des Herstellers Rieger-Hofmann.  
Die Grünflächen sind als extensive Weide oder als extensive Mähweide zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig.
- 1.8 Flächen zum externen Ausgleich (Teilplan B)**  
§ 9 (1a) BauGB  
**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB  
**Wiesenerweiterung mit Mahdzeitenregelung (AF 2)**  
Die als AF 2 gekennzeichneten Flächen sind als Biotop für Feldlerche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür wird bestehendes Grünland in eine extensive Nutzung überführt. Die Bewirtschaftungszeiten sind an die Brutzeit der Feldlerche anzupassen: Bis zum 01.07. erfolgt keine Bewirtschaftung/ Mahd.  
**Neuanlage extensives Grünland und Brachestreifen mit Mahdzeitenregelung (AF 3)**  
Die als AF 3 gekennzeichnete Fläche ist als artenreiches Grünland anzulegen. Hierzu wird die Fläche mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung aus gebietseigenem Saatgut eingesät, z.B. Mischung „02 Frischwiese“ aus der Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland des Herstellers Rieger-Hofmann.  
Die Grünflächen sind als extensive Weide oder als extensive Mähweide zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig. Die Bewirtschaftungszeiten sind an die Brutzeit der Feldlerche anzupassen: Bis zum 01.07. erfolgt keine Bewirtschaftung/ Mahd.  
Innerhalb der Wiesentfläche ist ein ca. 3.000 m<sup>2</sup> großer Brachestreifen offen zu halten. Die Flächenbearbeitung darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
2.	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung
4.	Bayrische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, in der zuletzt gültigen Fassung
5.	Gemeindeordnung - GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-14, in der zuletzt gültigen Fassung.
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Gemeinde Wiesen hat in der Sitzung des Gemeinderates am 13.02.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.05.2023.
2.	<b>FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Am 24.04.2023 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wiesen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 04.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 02.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.06.2023 aufgefordert worden.
3.	<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)</b> Am 24.04.2023 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wiesen die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 04.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 02.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 12.06.2023 aufgefordert worden.
4.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat am 13.02.2023 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen“ in der Fassung vom 13.02.2023 gem. Art. 24 der Bayerischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat am 13.02.2023 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen“ in der Fassung vom 13.02.2023 gem. Art. 24 der Bayerischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
5.	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> Die durch den Gemeinderat der Gemeinde Wiesen in ihrer Sitzung am 13.02.2023 beschlossene Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen“ in der Fassung vom 13.02.2023 wurde durch den Bürgermeister am 13.02.2023 handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.
(Willi Fleckenstein) Bürgermeister	
Gemeinde Wiesen, den 13.02.2023	
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen“ wurde ortsüblich am 13.02.2023 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
(Willi Fleckenstein) Bürgermeister	
Gemeinde Wiesen, den 13.02.2023	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Wiesen durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Thomas Egel	
Langensfeld, den 13.02.2023	

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**
- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| Art der baulichen Nutzung | --- |
| Grundflächenzahl          | --- |
| Firsthöhe                 | --- |
- 2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Sonstiges Sondergebiet (SO)  
"Freiflächenphotovoltaikanlage" (PV - Anlage) § 11 Abs. 2 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 17 und 19 BauNVO  
3,30 maximale Firsthöhe = 3,30 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände
- 4. Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Überbaubare Grundstücksflächen  
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 6. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB**  
Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
Landschaftschutzgebiet "Naturpark Spessart" (nachrichtliche Übernahme)
- 7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**  
Trinkwasserschutzgebiet Wiesen, Zone III (nachrichtliche Übernahme)

- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
z.B. Ausgleichsfläche AF 1
- 9. Sonstige Festsetzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- 10. Sonstige Planzeichen**  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
Maßlinie / Maßzahl  
Flurstücksnummer  
Höhenlinien

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen"**  
Gemeinde Wiesen  
Landkreis Aschaffenburg

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

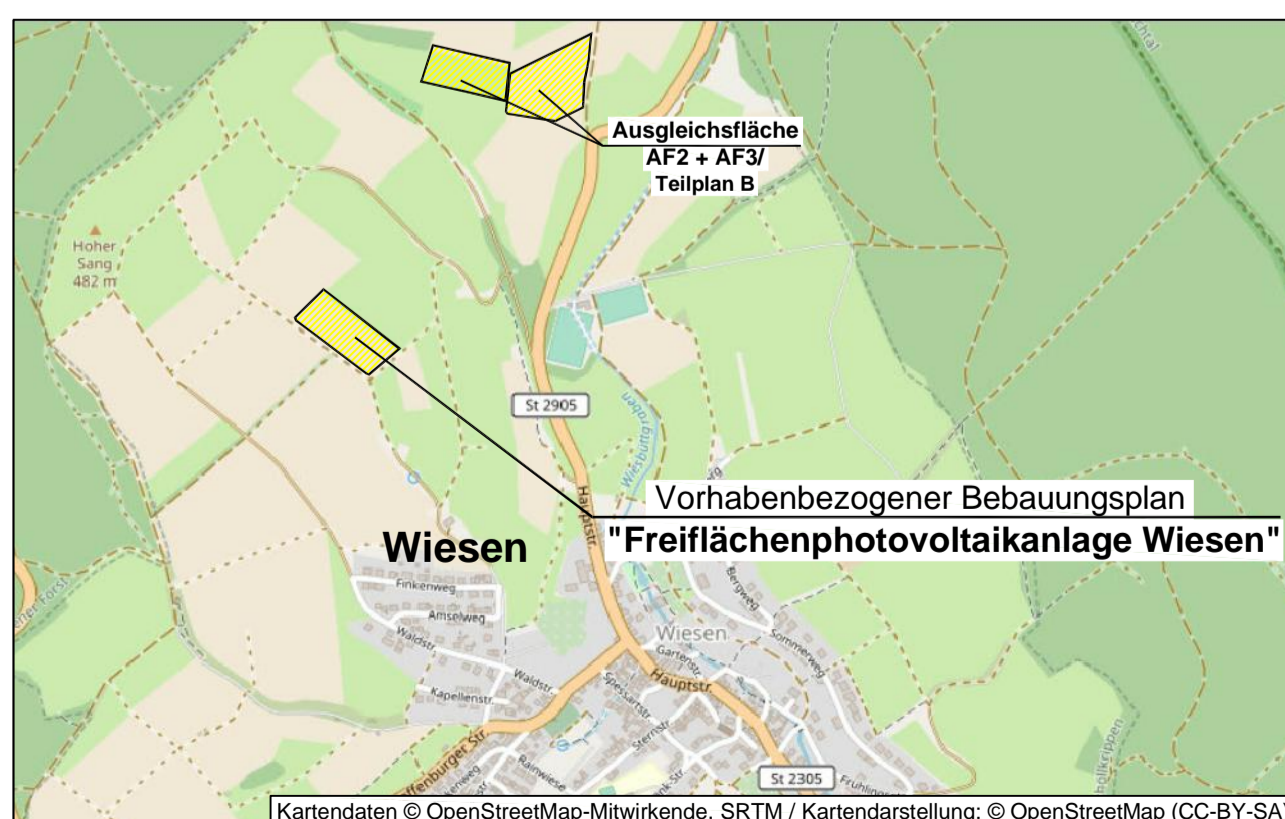
**THOMASEGEL**  
Planungsgruppe  
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str. 10  
63505 Langensfeld  
planungsgruppe-egel@online.de · www.planungsgruppe-egel.de

TE

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Bonewitz
22014 - 00	Auslegung	Bearbeitet	Bonewitz
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	25.03.2024



Übersichtskarte