



A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Zweckbestimmung Anlage für Freiflächen-Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Oberirdische Stromfreileitung mit Darstellung der seitlichen Wartungstreifen (Grün) und Baubeschränkungsbereich (Rot)
- Unterirdische Fernwasserleitung mit Darstellung der Seitlichen Schutzzonen (Braun)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabfluss, hier: Wasserschutzgebiet

6. Grünfläche

Grünfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- Wasser
- Elektrizität

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft, hier: Landschaftsschutzgebiet

8. Verkehrsflächen

- Öffentlicher Feld- und Waldweg
- Einfahrtbereich

Geh- und Fahrrecht

Mit Geh- und Fahrrecht oder Leitungsrechten zu belastende Fläche

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone:

Art der Baul. Nutzung Sondergebiet i. S. d. § 11 (2) BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,3

B) Darstellungen als Hinweise

- Bemaßung in Metern
- Höhenlinien in Metern ü. Normalhöhennull
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden, Haus- und Flurstücknummern
- Mast
- Schutzzonen um versorgungsanlagen

C) Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Gemarkung Gutzberg, Flurstück Nr. 94/2 (Brackerslohe). Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am neuen Tiefbrunnen 7 vorgesehen. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, wird durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlage sichergestellt und an die Erfordernisse des Wasserwerksbetriebs angepasst.

2. Art der baulichen Nutzungen

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 a) Betriebsgebäude, die dem Zweck des Sondergebietes dienen,
 b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung,
 c) Zuwegungen und Feldflurschließungen

Andere Nutzungen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzungen

3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf das notwendige

Maß zu begrenzen. Erforderlich versiegelte Flächen (z.B. Fundamente von Gebäuden oder Gestellen) sind so gering wie möglich zu halten. Die Modulgestelle sollen in der Regel mit schmalen Rammfundamenten aus Metall im Boden verankert werden. Sollten standortbedingte Gründungsprobleme auftreten, sind alternativ kleinflächige Punkt- oder Streifenfundamente zulässig.

3.2 Für die baulichen Anlagen werden folgende Höhenmaße festgesetzt: Die Anlagenhöhe der Photovoltaikmodule (Abstand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten Moduls) darf maximal 1,05 m betragen. Die Mindesttraufhöhe (Unterkante der Module) muss 0,80 m über dem Gelände betragen, um eine ausreichende Bodenfreiheit zu gewährleisten. Die Höhe von Gebäuden (z. B. Trafo- oder Betriebsgebäuden) darf maximal 2,80 m über Gelände betragen.

3.3 Der Aufständigung der Module ist mit einem Neigungswinkel von ca. 8° auszuführen und Reihenabständen 1,5 m.

3.4 Der Abstand zwischen den Modulreihen darf ein Maß von 1,5 m nicht unterschreiten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die Errichtung der Solaranlagen sowie der zugehörigen baulichen Anlagen (z. B. Transformatorstation, Technischschrank) ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2 Gegenüber angrenzenden Grundstücken sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten (üblicherweise mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze), damit Wege freibleiben und gegenseitige Verschattungen vermieden werden.

4.3 Die Schutzzone der bestehenden unterirdischen Wasserleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Dillenbergruppe mit einer Breite von jeweils 4,0 m, gemessen von der Achse der Wasserleitung, ist von jeglicher Bebauungen (auch Erdanker der Modultische) freizuhalten. Die Verbindungskabel der Module sind im Bereich der Schutzzone in Schutzrohren zu führen.

D) Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Einfriedungen: Zulässig sind nur Gitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,20 m; die Zäune sind transparent (z. B. Maschendraht oder Gitterstäbe) auszuführen.

E) Grünordnung / Umweltbezogene Festsetzungen

1. Versiegelung und Niederschlagswasser

Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Erforderliche Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken) herzustellen.

Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern.

2. Gründung und Bauweise der Anlagen

Die Modulgestelle sind in der Regel mittels gerammter Metallpfosten ohne flächige Fundamente im Boden zu verankern.

Sollten standortbedingt andere Gründungsarten erforderlich sein, sind diese auf ein Mindestmaß zu beschränken.

3. Boden- und Flächenschutz

Der Boden ist in seiner natürlichen Funktion zu erhalten. Verdichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

4. Grünlandentwicklung und Pflege

Die nicht überbauten Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflege hat durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind so auszuführen, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist (z. B. Bodenabstand von mindestens 10 cm).

6. Gewässerschutz

Im gesamten Plangebiet ist auf den Einsatz wassergefährdender Stoffe zu verzichten. Die Anlage ist so zu betreiben, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

7. Blendwirkungen

Die Verwendung stark reflektierender Materialien ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung am 29.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 in der Fassung vom 23.04.2026 hat in der Zeit vom 05.06.2026 bis 06.07.2026 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 70 in der Fassung vom 23.04.2026 hat in der Zeit vom 05.06.2026 bis 06.07.2026 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx im Internet veröffentlicht und im Rathaus Stein während der Parteiverkehrszeiten öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Stein hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 70 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

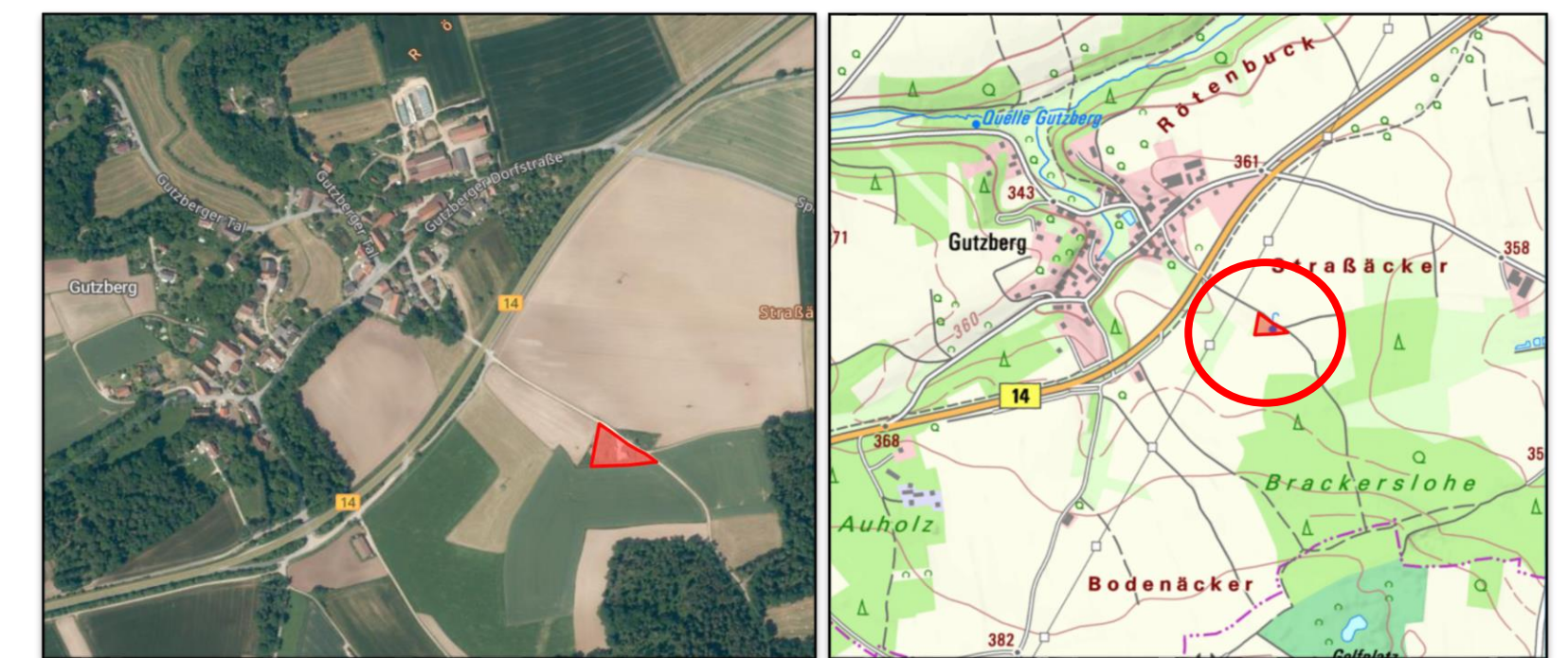
Stein, den (Siegel)
 Bertram Höfer
 Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Stein, den (Siegel)
 Bertram Höfer
 Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 70 wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans Nr. 70 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Stein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplans Nr. 70 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stein, den (Siegel)
 Bertram Höfer
 Erster Bürgermeister



Luftbild M 1:5.000

Übersichtslageplan M 1:10.000



**STADT STEIN
 Bebauungsplan Nr. 70**

**„Freiflächen-Photovoltaikanlage am Brunnen 7 Brackerslohe“
 mit integriertem Grünordnungsplan**

....Ausfertigung

Verfasser
 Bebauungsplan: STADTBAUAMT STEIN
 Hauptstraße 56
 90547 Stein
 Tel: 0911 6801-0
 Fax: 0911 6801-1977
 Email: bauamt@stadt-stein.de

Umweltbericht: Büro für Landschafts- und Freiraumplanung
 Sperberweg 3
 91056 Erlangen
 Tel: 09131 481805
 Fax: 09131 6102797
 Email: Studtrucker@hs-landschaftsplanung.de

Planteile: Bebauungsplan M. 1:1.000
 Übersichtplan M. 1:10.000
 Luftbild M. 1:5.000

Textteile: Verfahrensvermerke, Begründung
 Planstand: 23.04.2026