

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: LEGENDE**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Zaun
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Private Grünfläche; Grünland  
Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Grünland
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen  
festgesetzte Pflanzreihen  
Darin zu pflanzende Bäume:  
Bäume 1. Wuchsordnung  
Bäume 2. Wuchsordnung
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**  
bestehende Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Vermassung in Meter  
Vorschlag Belegungsraaster PV-Module  
geplante Feuerwehrzufahrt  
Mittelspannungseitung, unterirdisch  
Höhenlinien, Abstand 1m  
Waldbestand  
Feldweg  
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal Nr. D-2-7541-0029

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**  
T1.1 Nutzungsarten: Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels geramter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen.  
Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden.  
Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen,  
• die für den technischen Betrieb erforderlich sind sowie  
• Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.6.  
Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- T1.2 Grundflächenzahl, Abstände: Maximale GRZ: 0,5; darunter maximale GR für technische Nebenanlagen: 50 qm  
Die Bezugsfläche ist der umzaunte Anlagenbereich.  
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert. Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 3,0 m
- T1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über Urgelände:  
3,50 m für Solarmodule;  
3,50 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut);  
3,50 für Stromspeicher;  
Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände: 0,80 m
- T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- T1.5 Einfriedungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.  
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervogel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm oder ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich oder Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).
- T2 Wasserwirtschaft**  
T2.1 Niederschlagswasser: Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist dauerhaft zu erhalten.  
T2.2 Reinigung: Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
- T3 Blendschutz**  
Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.

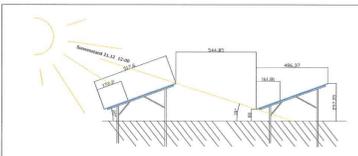
**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- T4 Grünordnung**  
T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.  
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.  
Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In Randbereichen sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit einer Breite von mindestens 2 m auszusparen. Bei der Mahd ist der Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. Balkenmesser) und eine Schnitthöhe von 10 cm zu gewährleisten.  
Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Die Nutzung als Standweide ist unzulässig. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- T4.2 Private Grünflächen: Gemäß Planzeichen sind zwei- bis mehrreihige Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen für Pflanzmaßnahmen dürfen an jeweils einer Stelle in beiden Geltungsbereichen für eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m unterbrochen werden.  
Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:  
Bäume 1. Wuchsordnung  
Acer platanoides Spitzahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Tilia cordata Winterlinde  
Bäume 2. Wuchsordnung  
Acer campestre Feldahorn  
Prunus avium Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Sträucher:  
Berberis vulgaris Berberitze  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
Rosa canina Hundrose  
Rosa majalis Zimtrose  
Salix caprea Salweide  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Mindestpflanzqualität  
Bäume  
verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ mit zertifiziertem Herkunftsnachweis  
Mindestpflanzqualität:  
Sträucher  
Herkunfts nachweis!  
2 m innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen  
Pflanzabstand:  
Wildschutz:  
Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.  
abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.  
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Entwicklungspflege:

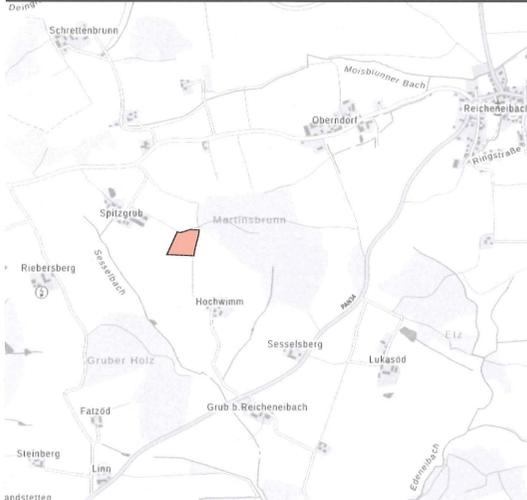
- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächenennutzung**  
Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

**C HINWEISE**

- Bodendenkmäler**  
Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Brandschutz**  
1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.  
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.  
3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Beschädigungen**  
Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsbäuliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.
- Pflanzmaßnahmen**  
Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AAGBB zu berücksichtigen.
- Systemschnitt PV-Tische T1.1**  
M 1 : 200



**LAGEPLAN M 1 : 15.000**



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss 28.03.2023
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 29.03.2023
- Billigungsbeschluss Vorentwurf 28.03.2023
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 30.03.2023 - 02.05.2023
- Frühzeitige Behördenbeteiligung 30.03.2023 - 02.05.2023
- Beschluss Anregungen 06.06.2023
- Billigungsbeschluss Entwurf 06.06.2023
- Behördenbeteiligung 14.06.2023 - 24.07.2023
- Öffentliche Auslegung 22.06.2023 - 24.07.2023
- Abwägungsbeschluss 08.08.2023
- Satzungsbeschluss 08.08.2023
- Gangkofen, den **09. AUG. 2023**
- Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister
- Genehmigungsbescheid ausgefertigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich
- Ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten **19. SEP. 2023**
- Gangkofen, den **18. SEP. 2023**
- Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

**Markt Gangkofen**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"SONDERGEBIET SOLARPARK HOCHWIMM"**

Gefertigt: 08.08.2023  
 Bearbeitet: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000