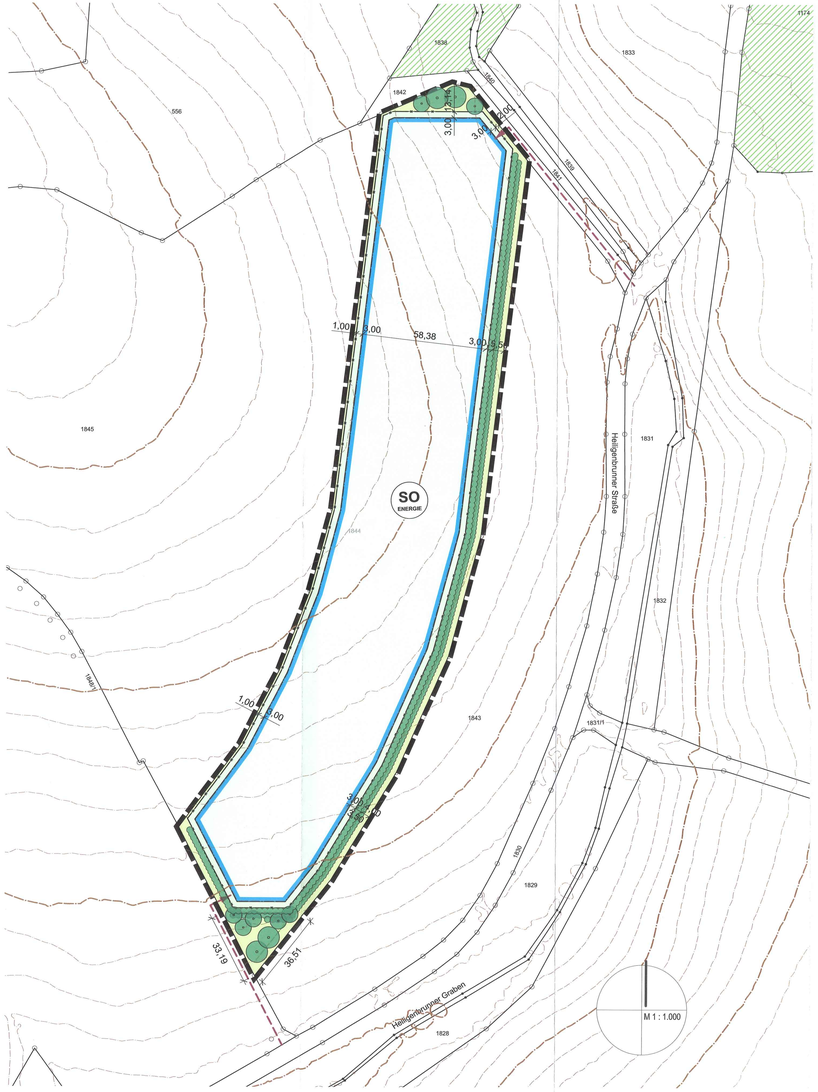


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: LEGENDE

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

Private Grünfläche; Zweckbestimmung Eingrünung

Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
Bäume 1. Wuchsordnung

Bäume 2. Wuchsordnung

Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

55 Flurstücksnummer

6,0 Vermassung in Meter

geplante Feuerwehrzufahrt

Höhenlinien, Abstand 1m

Waldbestand

4 m Abstandslinie gem. AGBGB

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 gerammter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen.
Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden.

Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen,
- die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
- Löschwasserteiche und/oder Löschwasserbehälter 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 umzäunte 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 Hühnervögel 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: Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gezäunten Fläche zu versickern.

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 unmittelbar auf die 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.

T4.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als frische, artenreiche Extensivwiesen (gem. BayKompV, BNT G212) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen des Gemeindegebietes oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
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 in 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. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Zweckbestimmung Eingrünung: Ergänzend sind in den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Eingrünung Baum- und Heckenpflanzungen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmen.

Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
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 catharticа	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
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: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Pflanzabstand: Wildschutz: 2 m innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen
Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zuschützen.
Der Wildverbissschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.

Entwicklungspflege : Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung

Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei 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

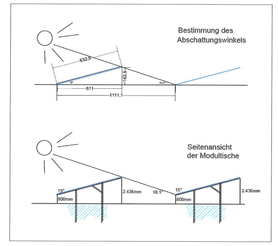
Bodendenkmäler: Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

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 Sachversicherer 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.

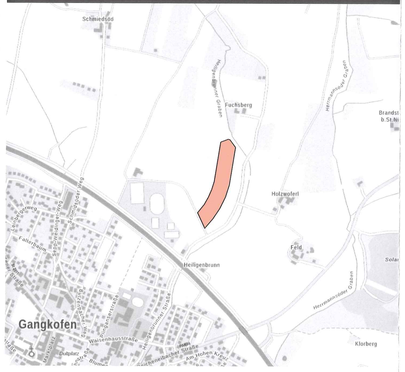
Beschädigungen: Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

Pflanzmaßnahmen: Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.

Systemschnitt PV-Tische T1.1
M 1 : 200



LAGEPLAN M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	30.08.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	12.10.2022
Billigungsbeschluss Vorentwurf	30.08.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	13.10.2022 - 14.11.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung	13.10.2022 - 14.11.2022
Beschluss Anregungen	22.11.2022
Billigungsbeschluss Entwurf	22.11.2022
Behördenbeteiligung	09.12.2022 - 09.01.2023
Öffentliche Auslegung	09.12.2022 - 10.01.2023
Abwägungsbeschluss	17.01.2023
Satzungsbeschluss	17.01.2023

Gangkofen, den .....
Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

Genehmigungbescheid ausgefertigt: gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Ortsübliche Bekanntmachung: 04. APR. 2023
In Kraft getreten: 04. APR. 2023

Gangkofen, den 04. APR. 2023
Matthäus Mandl, 1. Bürgermeister

Markt Gangkofen

BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET SOLARPARK STOCKET"

Gefertigt: 17.01.2023
Zuletzt geändert:
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000

planwerkstatt karlstetter
Ringmaße 7, 84163 Marklkofen
Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508