

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts-Planzeichenverordnung (PlanZV)

Erläuterung zur Nutzungsabstimmung

- 1 Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
- 2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 1 bis 11 BauNVO)

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2 SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung

Zulässig sind:

- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschl. Unterstrukturen.
- Trafostationen
- Batteriespeicher bis zu einer Bauhöhe von max. 3,00 m
- Einfriedungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.5 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,50**.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl sind die durch die Tisch-Reihenanlagen überbauten Flächen (horizontale Projektionsfläche) der Photovoltaikanlage sowie die Grundflächen der Trafostationen und der Batteriespeicher heranzuziehen.

Die max. zulässige Grundfläche der Batteriespeicher beträgt insgesamt 300 m².

2.8 Hohe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 3,50 m bezogen auf das Umgelände.

Der Abstand zwischen den Modulen muss mindestens 3,0 m betragen (nicht überbaut, besonderer Wiesenstreifen zwischen Hinterkante Modulbasis und Vorderkante des nachfolgenden Modulreihes, senkrechte Projektion).

Der Abstand zwischen der Unterkante der Modulbasis und dem Umgelände muss mindestens 60 cm betragen (vgl. Schnitt Tischanlage M 1: 75).

3. Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:
Nebenliegen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Ausgenommen davon: Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

13. Planungen, Nutzungsberegelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen außerhalb des Sicherheitszaunes sind als möglich extensiv genutztes, artenreiche Grünland (FFH-Lebensraumtyp 8510) zu entwickeln.

Ausgenommen davon: Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

13.2.2 Pflanzgebot für Sträucher gemäß technischer Festsetzung Nr. 0.2.1

Entlang der durch Planzeichen festgelegten Außengrenzen ist eine durchgehende zweireihige Hecke mit Alten der Läufe 1 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

Nicht durch Pflanzgebot für Sträucher beanspruchte Flächen außerhalb des Sicherheitszaunes sind als möglich extensiv genutztes, artenreiche Grünland (FFH-Lebensraumtyp 8510) zu entwickeln.

Die Flächen sind als autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen, Ursprungsbereich 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen.

Pflege gemäß technischer Festsetzung III 0.2.1.

13.2.3

Begründung der Anlagenflächen

Die Anlagenflächen innerhalb des Sicherheitszaunes sind zwischen und unter den Photovoltaikmodulen als möglich extensiv genutztes, artenreiches Grünland (FFH-Lebensraumtyp 8510) zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen, Ursprungsbereich 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu begrünen. Pflege gemäß technischer Festsetzung III 0.2.1.

15. Sonstige Planzeichen

15.13

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

15.16

Einfriedung Sicherheitszaun gem. text: Festsetzung 0.1.1.

15.17

Photovoltaik-Modulsh:

Unterkonstruktion Stahl mit Fundamenten aus Erddübeln oder Rammfundamenten. Lage und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung geringfügig ändern.

15.18

Trafostation, geplant

15.19

Maßangabe

15.20

Einfahrt / Tor in der Einfriedung

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarte Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Vermessungsverwaltung Bayern, Stand 10/2021)

16.1

Flurgrenze, Grenzpunkt

16.2

Flurstücknummer

17. Sonstige Planzeichen

17.1

1,00 m - Höhenschichtlinien, DGM 1 (Datengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung)

17.2

500 m - Förderkorridor (gem. EEG 2023), gemessen ab nächstgelegener Oberkante Gleisbett

17.3

Biotoptafel mit Identnummer (Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

17.4

Trinkwasserschutzbereich Nr. 7540-0058-002 (Datengrundlage: Bayer. Vermessungsverwaltung)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Einfriedungen

0.1.1 Sicherheitszaun (Technische Festsetzung 15.16):

Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK-Urgelände mit Maschendrahtzaun. Es sind ausschließlich Erdöbel oder Rammfundamente zulässig. Zur Erhaltung der Durchgangsfähigkeit für Kleintiere und Niedervögel sind in regelmäßigen Abständen von ca. 30 cm bodennahen Durchschlupfföffnungen mit einer Größe von 20 cm x 30 cm vorzusehen.

Der Sicherheitszaun ist so zu errichten, dass die Strauchpflanzungen außerhalb zu liegen kommen (vgl. Prinzipschnitt M 1: 100).

Wildschutzaun:
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölzpflanzungen mit einem Wildschutzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen zu entfernen. Notwendige Wildschutzaune sind entlang der öffentlichen

Pflege gemäß technischer Festsetzung III 0.2.1.

Waldschutzaun:
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölzpflanzungen mit einem Wildschutzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen zu entfernen. Notwendige Wildschutzaune sind entlang der öffentlichen

Pflege gemäß technischer Festsetzung III 0.2.1.

Der Sicherheitszaun innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.

Wenden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungen, Abgase, Funkverbindl., Bremsablauf, elektrische

Einflussungen durch magnetische Felder etc.), die die Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Immobilienrelevante Belange

Bei Bahnstrecken sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegen dem Bahnherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

5. Hinweise zum Brandschutz

Es ist darauf zu achten, dass die Standorte für die erforderliche Trafostationen und die Übergabestation so festgelegt werden, dass die in Anhang 2 der BImSchV vorgegebene Grenzwert für elektrische

Feldstärke und magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

4.2 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

5. Denkmalschutz

5.1 Auffüllungen oder Abgräben sind für die Errichtung der Trafostation nur in einer Tiefe bis zu maximal 40 cm (ca. Pfuhghöhe) zulässig. Darüber hinaus sind Geländeveränderungen unzulässig.

5.2 Leitungssysteme

Die Verlegung der Kabel für die Anbindung der Wechselrichter bzw. Unterverteilungen ist nur in einer Tiefe bis zu maximal 40 cm (ca. Pfuhghöhe) zulässig.

0.3 Nutzungsdauer / Befristung

0.3.1 Die gesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB befristet bis zum Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe.

0.4. Immissionsschutz

0.4.1 Es ist darauf zu achten, dass die Standorte für die erforderliche Trafostationen und die Übergabestation so festgelegt werden, dass die in Anhang 2 der BImSchV vorgegebene Grenzwert für elektrische

Feldstärke und magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

0.4.2 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

0.5. Denkmalschutz

5.1 Auffüllungen oder Abgräben sind für die Errichtung der Trafostation nur in einer Tiefe bis zu maximal 40 cm (ca. Pfuhghöhe) zulässig. Darüber hinaus sind Geländeveränderungen unzulässig.

5.2 Leitungssysteme

Die Verlegung der Kabel für die Anbindung der Wechselrichter bzw. Unterverteilungen ist nur in einer Tiefe bis zu maximal 40 cm (ca. Pfuhghöhe) zulässig.

0.6. Leichwasserreservoir

Der Nachweis einer ausreichenden Leichwasserreservoir in Aileitung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 ist ent-
beachtlich. Hier sollte im Ersteiggriff im Zuge der Alarmanlagenplanung mindestens ein Leichwasserreservoir mit einem

Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderfertigkeiten oder Sonderge-
räten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhältnisse bei Bränden an elektrischen Anlagen

(Straßenabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) zu berücksichtigen.

Ansprachpartner:

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, sollte am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die

Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Adresse und Telefonnummer sollten in der Feuerwehranzeige vermerkt werden.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungen, Abgase, Funkverbindl., Bremsablauf, elektrische

Einflussungen durch magnetische Felder etc.), die die Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In den Planen sollte die Leitungsführung bis zum der Wechselrichter und von dort bis zum Übergabepunkt (Alarmanlagenplanung) eine eindeutige Alarmadresse der Gemeinde zugeordnet werden (möglichst unter Angabe der Adresse einer Turnum-
mer und der genauen Beschreibung der Zuwegung). Ggf. kann für die gewollte Zugänglichkeit in Abhängigkeit mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorse-
hen.

Vermeidung von Vegetationsbränden:

Der Bewuchs innerhalb der umzäunten Flächen sollte so gehalten werden, dass eine Ausbreitung von Vegetations-
bränden erschwert wird.

6. Anregungen zur Pflege und Gestaltung von Grünflächen

Es wird empfohlen, soweit aufgrund des Anlagencharakters möglich, ein differenziertes Mähkonzept (Belassung von

ca. einem Drittel unbedeckter Fläche bei jeder Mahd, auch über den Winter; Mahd in Streifen, nicht in Vollfläche)

zu erarbeiten. Hierzu wird auf die Broschüre "Landschutz Leitfäden", die vom Landesamt für Vogelschutz Landshut herausgebracht wurde und qualifizierte Pflegehinweise gibt, verwiesen ([https://landschutz.lvb.de/projekte/landschutz-leitfaeden](http://landschutz.lvb.de/projekte/landschutz-leitfaeden)).

Weiterhin wird empfohlen an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes, Totholz- und Steinhaufen zu errichten,

da diese zusätzliche Strukturen sich förderlich auf die Tierwelt auswirken und Unterschlupf und Lebensraum für

zahlreiche Tierarten wie Mäuse, Insekten, Amphibien, Reptilien usw. bieten.