

PRÄAMBEL

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichnungen folgende Festsetzungen maßgebend:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 813, 855/11 & 809/1 der Gemarkung Waltersdorf.

Mit dem Deckblatt 1 entfällt das Flurstück 855/12. Stattdessen flächengleich ergänzt wurde das Flurstück 809/1.

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
c) Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 586, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Gemeindliches Satzungsrecht: Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO) - Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO) - Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostationen, der Einfrischung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO.
1.2 Maß der baulichen Nutzung - Maximal zulässige GRZ = 0,5
1.3 Bauweise - Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung.
1.4 Zufahrten - Als Zugang zum Geltungsbereich wird die landwirtschaftliche Zufahrt im Nordwesten genutzt.
1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen - Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen.
1.6 Einfriedungen - Das Grundstück ist mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) plangemäß einzuzäunen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

- 1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen - Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage zu realisieren.
1.7.1 M1 - Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage - Im Bereich der Photovoltaikanlage und auf den gekennzeichneten Flächen ohne dauerhaften Bewuchs bzw. den unbepflanzten Flächen außerhalb des Zaunes ist der Biotop- und Nutzungstyp G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Ziel: G212, hoher Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (> 10 Arten mit einer Deckung > 12,5 % ausgenommen Nährstoffzeiger)) anzubieten.
1.7.2 M2 - Eingrünung - Zur abschnittswisen Eingrünung der Anlage im Norden und Westen (entlang der Kreisstraße) wird eine 3-reihige Hecke mit 10 % Heistern aus autochthonen Sträuchern und Bäumen folgender Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m gepflanzt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

- M3 - Eingrünung - Zur abschnittswisen Eingrünung der Anlage im Süden wird eine 3-6-reihige Hecke mit 10 % Heistern aus autochthonen Sträuchern und Bäumen folgender Pflanzliste mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m gepflanzt.
Auswahl möglicher heimischer Heister (2xv. 150 - 200 cm)
Auswahl möglicher heimischer Sträucher (vStr. 60 - 100 cm)
Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

- Planzschemata der vorgesehenen Heckenpflanzung (beispielhaft) - Maßstab 1:100
1.7.3 Eingriff und Ausgleich - Gemäß dem Rundschieben „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ (2021) können durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig vermieden werden.
1.8 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung - Der Vorhabensinhaber hat sich gegenüber dem Markt im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, sofern der Markt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen.
1.9 Flurschäden - Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit dem Markt Hengersberg wiederherzustellen.
1.10 Werbeanlagen - Die Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen ist nicht zulässig.
1.11 Entsorgung - Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

VERFAHREN

- 1. Der Markt Hengersberg hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
Hengersberg, den .....

ÜBERSICHTSKARTE (M:1/5.000)



ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestandsgelände außerhalb des Geltungsbereichs
Bestand Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
Trafostationen
Bemalungen
Höhenlinien (m)
Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald" (nachrichtlich übernehmen)
Telekom (nachrichtlich übernehmen)
Mittelspannungsleitung (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
Niederspannungsleitung mit beidseitig 0,5m Schutzzone (Bayerwerk - nachrichtlich übernehmen)
Sichtdreiecke (Kreisstraße DEG 7)

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

- 2.1 Landwirtschaft - Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen.
2.2 Wasserwirtschaft - Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich der beiden Trafos) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenverordnung AwSV zu erfolgen.
2.3 Bodendenkmäler - Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.
2.4 Altlasten - Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.
2.5 Energie - Mittel- und Niederspannung - Es ist vorgesehen, eine Trafostation auf dem Planungsgebiet zu errichten.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

- 2.7 Brandschutz - Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.
Flächen für die Feuerwehr - Zu den Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist eine Feuerwehrezufahrt erforderlich.
Anspruchspartner - Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein.
Feuerwehrplan - Wegen der Besonderheiten von Photovoltaikanlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich.
Zugänglichkeit - Sollte der Betreiber eine gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsselpod Typ 1 (nicht VdS- anerkannt) vorgesehen werden.
2.8 Bayernwerk - Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Solarpark Friedholz“ durch Deckblatt 1

Markt: Hengersberg
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

Entwurf 21.03.2024



Planunterlagen: Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund: Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrechte: Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.
Entwurfsverfasser: Geoplan
Projekt: Solarpark\_Friedholz
Datum: 21.03.2024\_Solarpark\_Friedholz
Projektleitung: Sebastian Kuhnert
1 : 1.000