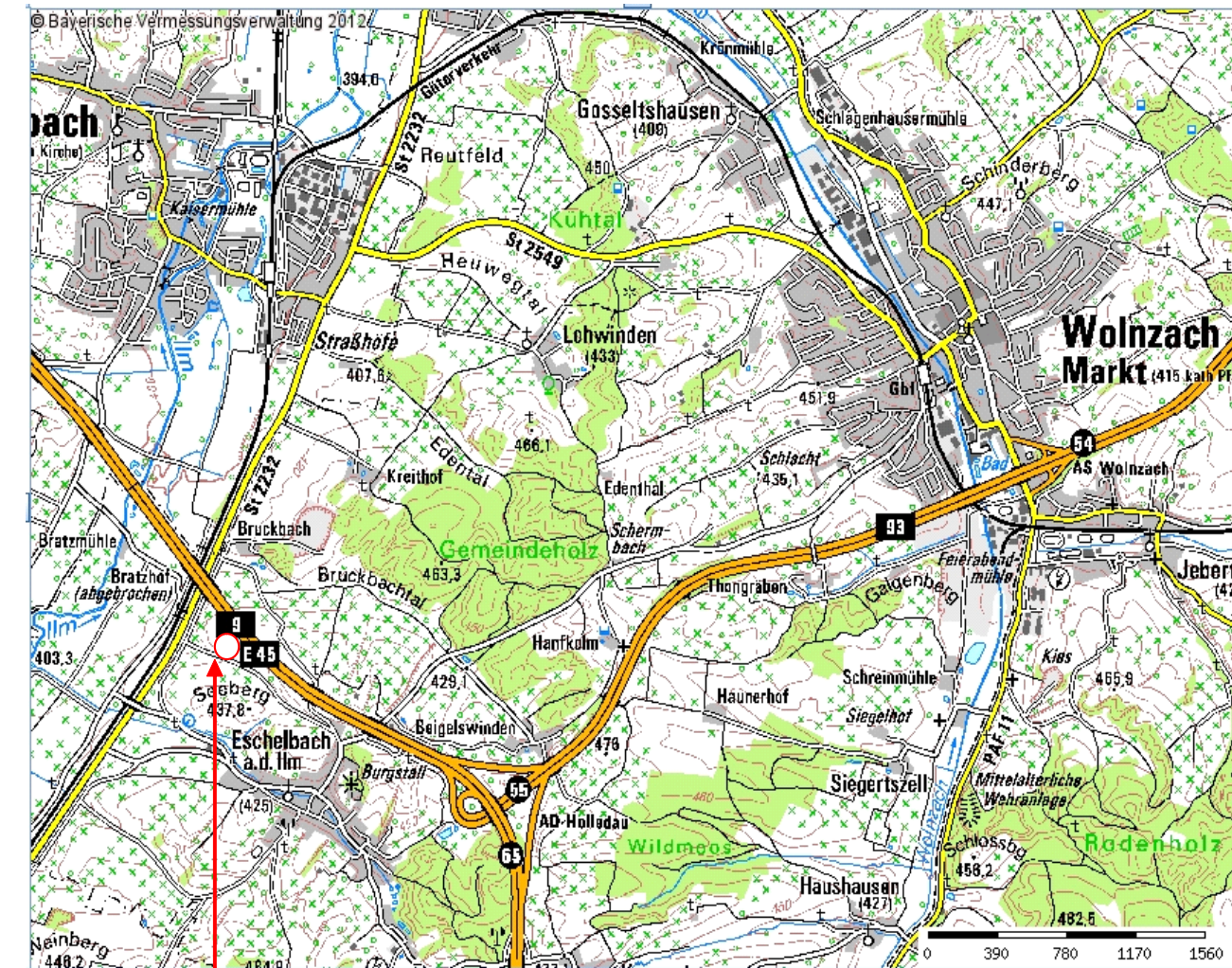


Vorhabenbezogener
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 127 Sondergebiet

"Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Eschelbach"
Markt Wolnzach, Lkr. Pfaffenhofen / Ilm
in der Fassung vom 14.06.2012



Vorfasser Bauungsplan und Grünordnungsplan:
Dipl.-Ing. V. Bartoß, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Leutweinstraße 17, 81929 München, Tel. 089 / 820 26 52
Fax 089 / 203 237 52

Ingenieurbüro NOVAK + GÖTZ,
Bahnhofstraße 17, 84048 Mainburg, Tel. 08751 / 810 450
Fax 08751 / 810 452

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 127 „Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Eschelbach“ bestehend aus Planzeichnung und Text als

SATZUNG

Markt Wolnzach, den

(Jens Machold, 1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

- A. Planzeichnung im Maßstab 1:1000
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Festsetzungen durch Text
- E. Hinweise durch Text
- F. Verfahrensvermerke

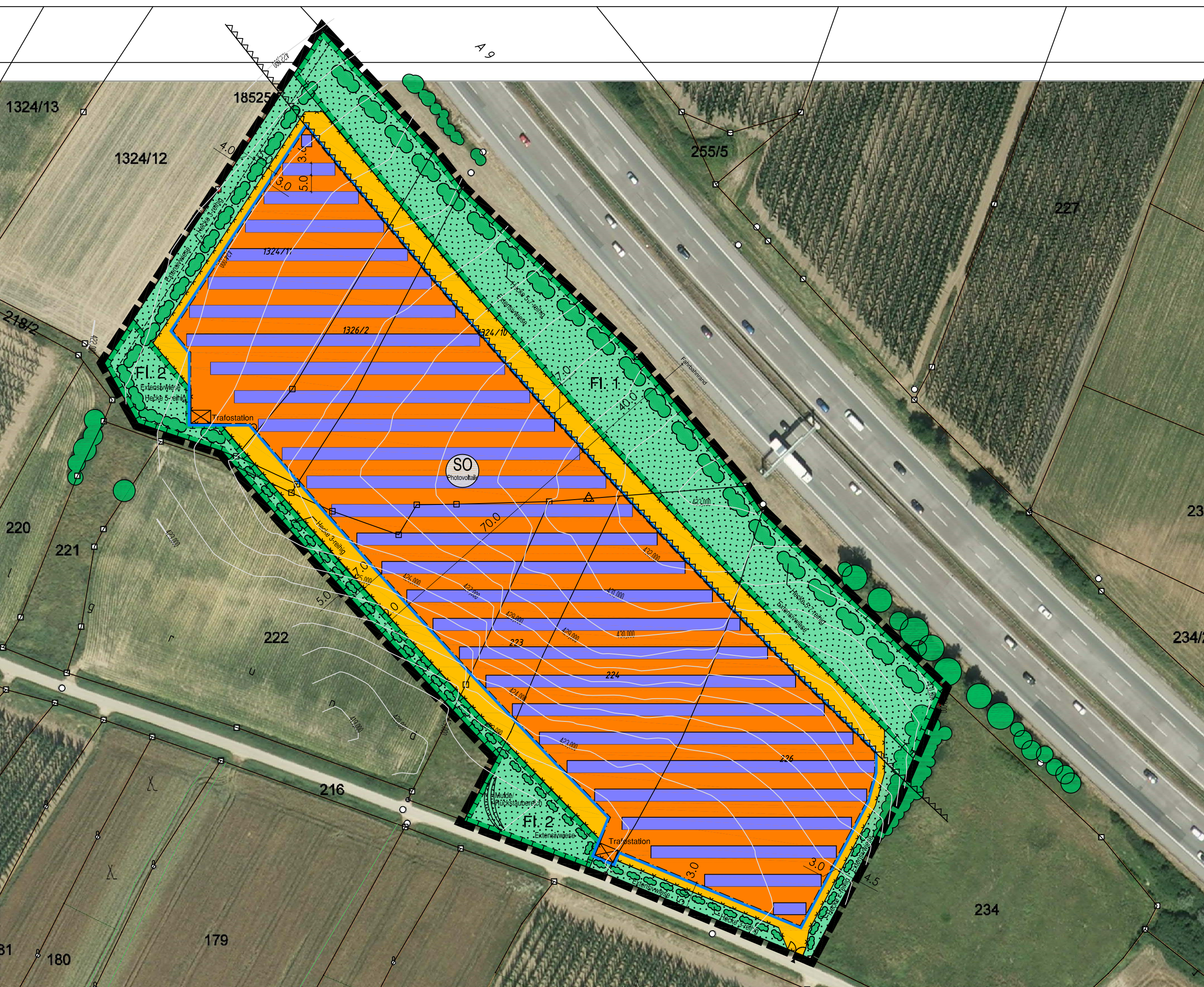
B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar-Modulen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländeoberfläche mit extensiver Grünlandnutzung
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.1 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen
- 4.1 Grünweg zur Umfahrung der Anlage – Schotterterrassen o.g.w.
- 4.2 Einfahrt
- 5. Grünflächen
- 5.1 Private Grünflächen – extensive Wiesenflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.2 Zu erhaltender Gehölzbestand
- 6.3 Zu pflanzende Sträucher / Landschaftshecke (verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, h 80-100 cm) mit Standort und Flächenbindung und eingeschränktem Höhenwachstum mind. 2-reihig. Darstellung symbolisch, in Aufweitungen 5-7-reihig. Arten gemäß Pflanzliste
- 7. Sonstige Planzeichen
- 7.1 Zaunverlauf
- 7.2 Anbaufreie Zone (40 m entlang der Autobahn)
- 7.3 Vermauerung in Meter

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Flurstücksnummer
- 2. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3. Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NN, z.B. 430,00 m über NN
- 4. Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule
- 5. Flächennummer, z.B. 1

A. PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



D. Festsetzungen durch Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus Solar-Modulen, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) festgelegt. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), als Höchstmaß GRZ 0,35 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Bauhöhe von 3,50m (gemessen über dem natürlichen Gelände). Die Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 3. Nebenanlagen
- 3.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z.B. die Stationsgebäude in Form eines Containers bzw. üblicher Betonfertigteile, sind erlaubt. Die Bauhöhe darf 3,5 m nicht überschreiten. Als Fassadenfarbe der erforderlichen Nebenanlagen sind matte, gedeckte Farben in grauen bis braunen Tönen oder Holzverkleidungen zulässig.
- 3.2 Die Dächer der Trafostation und Nebenanlagen im Bereich des Plangebietes dürfen nicht mit Zink-, Blei- und Kupferdeckung erstellt werden.
- 3.3 Nebenanlagen sind durch Strauchpflanzungen einzuzugrenzen.
- 3.4 Stellplätze sind offenporig zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen usw.).
- 4. Einfriedungen
- 4.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 2,20m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind nur graue, verzinkte Maschendrahtzäune oder graue, verzinkte Industriegitterzäune mit Übersteigschutz zulässig. Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über dem Erdreich zu beginnen.
- 5. Wasserhaushalt
- 5.1 Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- 5.2 Um ein verstärktes oberflächiges Abfließen von Regenwasser zu vermeiden, bzw. um die Abfluggeschwindigkeit zu verringern, sind vereinzelt Mulden zwischen den Ständerreihen anzulegen.
- 6. Nutzungsdauer, Rückbauverpflichtung
- 6.1 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage bei Eschelbach" gilt bis zu einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanwendung. Danach ist das Grundstück wieder einer Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" zuzuführen.
- 6.2 Dabei sind sämtliche Konstruktionsstelle einschließlich ihrer Fundamente sowie aller ober- und unterirdischen Leitungen zu entfernen.

7. Grünordnung

- 7.1 Der gesamte Geltungsbereich ist mit Ausnahme der bestehenden Gehölzbestände und der Verkehrsfläche (Schotterterrassen) als extensives Grünland herzustellen und mit Mähdrusch aus autochtonem Mähgut für trockene bis mäßig frische Böden und/oder autochtonem Saatgutgemischen und Einzelsaaten mit Herkunftsnachweis anzusäen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
- 7.2 Die Heckenpflanzungen der Ausgleichsfläche sind als gestufte Bestände auszubilden. Als Mindestgröße sind Heister 2xv, mind 3-5 Grundtriebe 60-100 cm und Sträucher 2xv, mind. 3-5 Grundtriebe 60-100 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,00 bis 1,50 m.
- 7.3 Die Ansaatflächen sind entsprechend der Entwicklungsziele durch Mahd oder Beweidung fachgerecht und extensiv zu pflegen (1 bis 2 x jährlich). Das Mähgut ist zu entfernen. Es ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z.B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) auf den Flächen ansiedeln. Aufkommende Bestände sind möglichst restlos zu bekämpfen durch punktuellen Ausmähen (Freischneider) und Entfernen des Schnittgutes. Vorsicht: Saatgut kann auch im gemähten Zustand noch nachreifen und Samenreife erlangen. Schnittzeitpunkt daher möglichst frühzeitig im Frühsommer vor der Blüte. Düngung und Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- 7.4 Die festgesetzten Begrünungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- 7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen). Die für die Solaranlage erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen werden Ausgleichsfunktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild übernommen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 7.6 Als Sicht- und Immissionsschutz und zur Abgrenzung gegenüber der Autobahn wird auf der Nordseite des Grundstückes (Ausgleichsfläche 1) eine Hecke, mind. 5-reihig angepflanzt. Die Art und Weise der Bepflanzung sowie die zu verwendenden Gehölze sind der folgenden Liste zu entnehmen.
- 7.7 Ausgleichsfläche 2 West: Nördlich des Weges FI.-Nr. 218/2 wird eine 5,0 m breite, mind. 3-reihige Hecke mit standortgerechten Sträuchern (gem. Liste), überwiegend mit Schlehe und Rosen, gepflanzt.
- 7.8 Auf der tiefsten Stelle der FI.-Nr. 224 (Ausgleichsfläche 2 Ost) wird ein flacher Damm (1 : 3:5) mit einer maximalen Höhe von 0,5 m errichtet, der bei Starkniederschlägen kurzzeitig das Wasser staut und so ein für Wiesen-, Sumpf- und Watvögel günstiges Gebiet ergibt.
- 7.9 Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Pfaffenhofen / Ilm zu realisieren und für die Dauer der Betriebszeit der PV-Anlage fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
- 7.10 Es sind ausschließlich standortgerechte, autochtone Laubgehölze entsprechend der folgenden Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in der freien Landschaft nicht zulässig.
- 7.11 Das natürliche Gelände ist im gesamten Geltungsbereich beizubehalten, mit Ausnahme einer Fläche zur Anlage der Trafostationen bzw. weiterer Nebenanlagen und des Damms der Ausgleichsfläche 2 Ost. Hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

8. Bepflanzung und Pflanzlisten

- 8.1 Die Strauchpflanzungen sind als Landschaftshecken wie folgt zu bepflanzen: Sträucher: verpflanzte, 4-5 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm Reihenabstand 1,50 m. Pflanzabstand in der Reihe 1,00 bis 1,50 m. Reihen auf Lücke zueinander versetzt. Pflanzung in Gruppen 3-7 Stück pro Art. Sträucher, teils baumartig und Kleinbäume (8.2 und 8.3), sind vereinzelt in Aufweitungen und Außenreihen zu verteilen. Es ist nur autochtones Pflanzmaterial des Herkunftsgebiets 9. Tertiärhügelland zu verwenden (Zertifizierung gem. EAB).
- 8.2 Pflanzliste Sträucher (Schlehe und Rosen v. a. südseitig am Rand)
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa majalis Zimt-Rose
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa rubiginosa Apfel-Rose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 8.3 Pflanzliste Großsträucher, selten Kleinbäume 3-5 (7) m:
Corylus avellana Hasel
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Mespilus germanica Mispel
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- 8.4 Pflanzliste Kleinbäume der Fläche 1:
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche

E. HINWEISE durch Text

- 1. Denkmalpflege
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 2. Nachbarschaftsrecht/Grenzabstände
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 Wuchshöhe
4,00 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen
- 3. Die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Benutzung der Feldwege entstehende Verschmutzung der Photovoltaik-Module ist hinzunehmen.
- 4. Eine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn und der St 232 durch die Photovoltaikanlage ist auszuschließen. Wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Blendwirkung gefährdet, hat der Anlagenbetreiber auf eigene Kosten durch geeignete Maßnahmen die verkehrsgefährdenden Reflexionen zu beseitigen.
- 5. Bei einer eventuellen Beschattung der Photovoltaikanlage durch das Begleitgrün der Autobahn kann kein Anspruch auf Auslichtung bzw. Abholzung der bestehenden Bepflanzung geltend gemacht werden.
- 6. Evtl. geplante Werbeanlagen, die auf die Autobahn ausgerichtet werden, sind der Autobahn-direktion Südbayern, Dienststelle Regensburg, im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- 7. Oberflächenwasser und Abwasser dürfen nicht in Autobahneingänge eingeleitet werden.
- 8. Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf dem Gelände. Sichtwasseraustritte können nicht ganz ausgeschlossen werden. Ein Eindringen von Oberflächenwasser (z.B. bei Schneeschmelze) aus dem umgebenden Einzugsgebiet ist auf Grund der leichten Süd- bzw. Westhanglage möglich. Dies sollte bei der Erstellung der Photovoltaikanlage, insbesondere hinsichtlich der Lage der Trafogebäude und Wechselrichter, berücksichtigt werden.
- 9. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- 10. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.
- 11. Meldung an das Ökoflächenkataster:
Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden.
- 12. Die Untere Naturschutzbehörde ist vom Abschluss der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in Kenntnis zu setzen.

F. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2012 gem. § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die Beteiligung der Behörden
Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2012 innerhalb angemessener Frist vom 20.03.2012 bis 10.04.2012 gegeben.
- 3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2012 wurde mit in der Zeit vom 21.03.2012 bis 10.04.2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2012 bis 29.05.2012 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2012 bis 29.05.2012 öffentlich ausgelegt.
- 6. Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.06.2012 als Satzung beschlossen.
Markt Wolnzach, den (Siegel)
..... (Jens Machold, 1. Bürgermeister)
- 8. Ausgefertigt
Markt Wolnzach, den (Siegel)
..... (Jens Machold, 1. Bürgermeister)
- 9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Wolnzach, den (Siegel)
..... (Jens Machold, 1. Bürgermeister)

