

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit int. Grünordnung "SO Erneuerbare Energien Solarpark Wachlkofen"



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1 Art baulicher Nutzung

Sondergebiet "SO-Energie"

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

A.2 Maß baulicher Nutzung

GRZ 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,5

H_{max} 3,5 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, hier max. 3,5 m über der Bestandsgeländeoberkante zulässig

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Zaun

A.4 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Grünfläche, hier Grünland mit Bezug zu textlicher Festsetzung C.3.2.1

Private Grünfläche, hier Grünland innerhalb von Baufeldern mit Bezug zu textlicher Festsetzung C.3.2.1

Fläche mit Pflanzbindung mit Bezug zu textlicher Festsetzung C.3.1.1

Fläche für die Landwirtschaft hier Intensivgrünland

A.5 Bemaßung

Bemaßung in Meter

A.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

bestehendes Gelände (DGM 1 bayerische Vermessungsverwaltung)
Höhenlinien 1,0 m Schritte in m üNN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Blendschutz

Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, etc.) durchzuführen.

4.2 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung

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

Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

5. Wasserwirtschaft

5.1 Sämtliches Niederschlagswasser ist auf der Fläche breitflächig zu versickern.

6. Einfriedungen / Stützmauern

6.1 Einfriedungen

Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel.
Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervögel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupföffnungen mit Mindestquerschnitt 15 cm und im Maimalabstand von 50 Meter).

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung

Es ist keine Trinkwasserversorgung erforderlich.

1.2 Brandschutz

Zugänglichkeit:
Spernwirrungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzzustelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewöhnliche Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtsstor vorgesehen werden.

1.2.1 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken:

Für bauliche Anlage mit mehr als 50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Feuerwehrfahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist dabei die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten! 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.

1.2.2 Ansprechpartner:

Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtsstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehrmitgliedern bekannt gemacht werden.

1.3 Abwasserentsorgung

Es fällt kein Abwasser an.

1.4 Oberflächenwasserbesitzsicherung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch breitflächige Versickerung.
Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

1.5 Sparten

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl

Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,50 bezogen auf die Fläche des Sondergebiets (=Sondergebiet inkl. der Fläche mit Pflanbindung 28,967qm)

Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert. Die zulässige Grundfläche für Trafogebäude und Stromspeicher wird auf max. 120 qm begrenzt

2.2 Maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird vom vorhandenen Gelände bis zur Oberkante der Modulfläche bzw. für Gebäude (Trafo) per Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenoberkante bzw. Oberkante Attika gemessen. Die maximalen Wand- und Firsthöhen definieren sich durch Festsetzung durch Planzeichen, hier max. 3,50 m.

2.2.1 Es ist ein Mindestbodenabstand der Solarmodule von 0,80m einzuhalten.

2.3 Geländeveränderungen

2.3.1 Agrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

3. Grünordnung

3.1 Pflanzbindungen:

3.1.1 Fläche für Pflanzbindung

Innenhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind je angefangene 100 qm Fläche mindestens 25 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.4.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll als zwei - dreireihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden.

Das Heckengebüsche ist als freiwachsendes Heckengebüsche, nicht als Schnitthecke, mit einer Breite der Reihen von ca. 5,0m zu entwickeln.

Für die Anlage des Gebüsches sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die unbeplanierten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen. Es ist gebietsspezifisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Ein auf den Stock setzten der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig. Bei Aufbau von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Bestehende (den Zielpflanzen entsprechende) Gehölze können angerechnet werden.

Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.

Die Hecken sind ohne Unterbrechung zu pflanzen.

3.2 Sonstige Grünflächen:

3.2.1 Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufelder sind als frische, artenreiche Extensivwiesen (gem. BayKomV, BNT G212) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut (vorzugsweise Heudruck aus artenreichen Wiesen der Gemeindegebiete oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbörde abzustimmen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Dabei sind ausschließlich insektenfreundliche Mähtechniken zu verwenden. Eine Schnithöhe von 10 cm darf nicht unterschritten werden. Das Mähtuch ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.

Die erste Mäh ist nach einer Entwicklungphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt.

In Randbereichen sind bei jeder Mäh auf 50% der Gesamtfläche (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit in einer Breite von mindestens 2m auszusparen.

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.

3.2.2 Sonstige Grünflächen sind entweder als Wiesen- oder Rasenfläche oder als Baum-/Strauchpflanzung anzulegen.

3.3 Zeitpunkt der Pflanzung / Nachpflanzung:

3.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Module zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

3.3.2 Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall entsprechenden der festgesetzten Arten und Qualitäten Ersatz zu leisten.

3.4 Sonstige Festsetzungen:

3.4.1 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Soltär oder Hecke sind nicht zulässig.

3.4.2 Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

C. HINWEISE DURCH TEXT

3.3

Die weitere Verwertung des anfallenden Bodenmaterials hat unter Einhaltung der gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Insbesondere sind bei entsprechender Verwertung die §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten.
Erforderliche Anzeigen bzw. Genehmigungen sind rechtzeitig bei der Behörde einzureichen bzw. zu beantragen.
Auf landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen werden Photovoltaikmodule in der Regel mittels verzinkter Stahlprofile im Boden verankert. Hierzu wäre § 5 BBodSchV zu beachten (mögliche Zusatzbefestigung durch verzinkte Stahlprofile). Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchV wird hingewiesen.
Die DIN 19731 (10/2023) und die DIN 18915 (06/2018) sind zu beachten.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Aushubmaterials festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, oder Abfälle zu Tage treten, ist unverzüglich die Abteilung Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu benachrichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

4. Denkmalschutz

4.1

Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

BodenDenkmale sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalforschung Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabwendbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5. Grünbereiche und Schutzzonen

5.1

Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen. Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig. Bei Unterschreitung der Mindestabstände sind geeignete Schutzmaßnahmen (wie z.B. Schutzrohre) gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ vorzusehen.

5.2

Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgräbungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

5.3

Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:

Sinnbare Arterweiterung aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

5.4.1

Großkronige Bäume: (Pflanzqualität: Soltär oder Stammbusch 3xv StU 16-18)

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Fagus sylvatica

Prunus avium

Quercus robur

Tilia cordata

5.4.2

Klein kronige Bäume: (Pflanzqualität: Soltär oder Stammbusch 3xv StU 16-18)

Acer campestre

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Sorbus terminalis

Sorbus aria

Malus in Arten und Sorten

Pyrus in Arten und Sorten