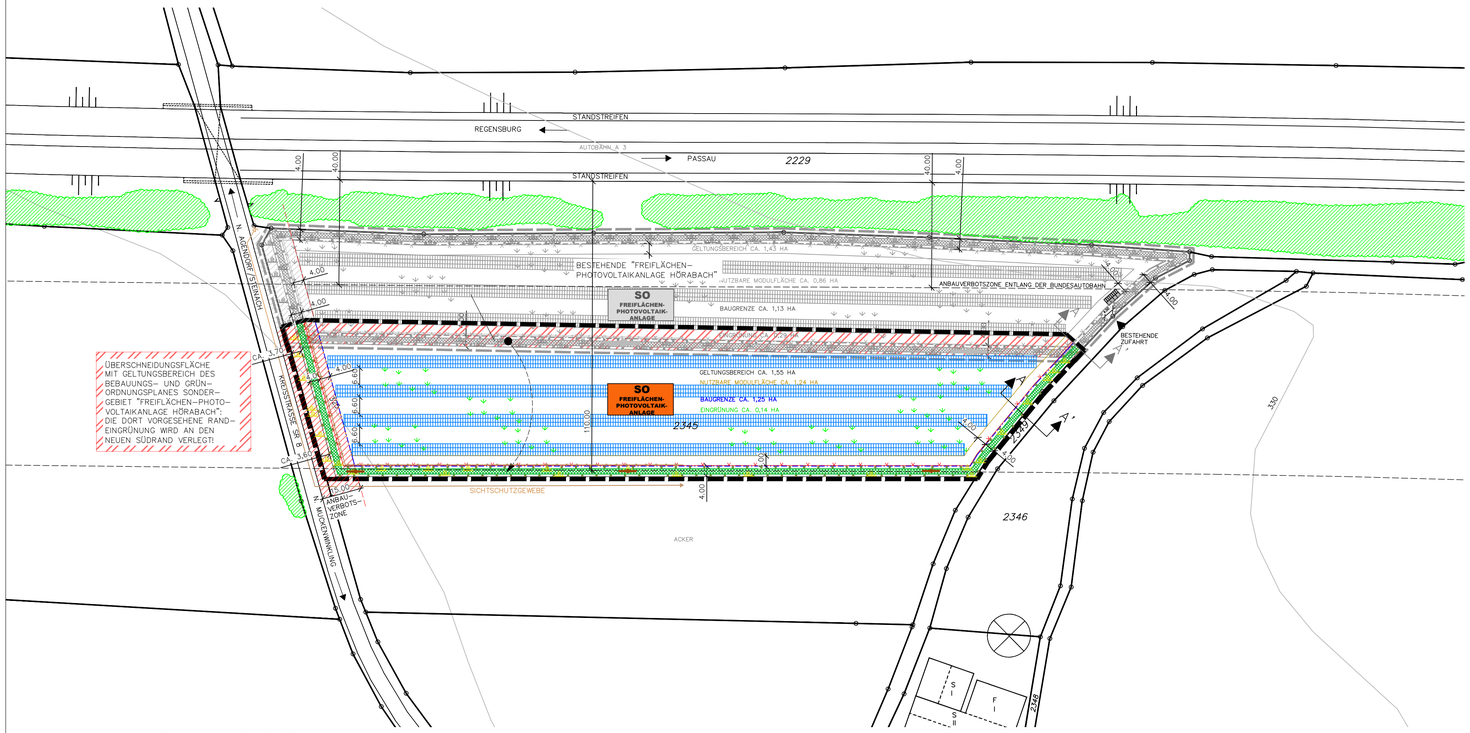
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET "FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE HOERABACH - ERWEITERUNG"



I . PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 SO FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

SONDERGEBIET ZWECKBESTIMMUNG: PHOTOVOLTAIK–FREIFLÄCHENAN–LAGE GEM. § 11 BAUNVO
- INTERMINS–BEBAUUNGSPLAN GEM. § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB BIS ZUR ENDGÜLTIGEN BETRIEBSEINSTELLUNG; FOLGENUTZUNG: LANDWIRTSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 A BAUGB
- ZULÄSSIG: ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, DIE DER ENTWICKLUNG UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN DIENEN; ERFORDERLICHE ERSCHLIESSUNGSWEGE NUR IN WASSERGEBUNDENER BAUWEISE (KIES, SCHOTTER)
- UNZULÄSSIG: BELEUCHTUNG DER ANLAGE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUGRENZEN

2.1 BAUGRENZE

HÖHE BAULICHER ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ÜBER GELÄNDE: MAX. 3,0 M (BETRIEBSGEBÄUDE) BZW. 3,75 M (MODULREIHEN) FLÄCHE INNERHALB BAUGRENZE: CA. 12.460 QM = EINGRIFFSFLÄCHE

2.2 ANBAUVERBOTSZONE ZUM FAHRBAHNRAND DER SR 8: MODULE HIER NICHT ZULÄSSIG

3. GRÜNFLÄCHEN

3.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 20 BAUGB ZUR RANDEINGRÜN–UNG UND BIOTOPVERNETZUNG MINDESTENS FÜR DIE NUTZUNGSDAUER DER ANLAGE ZU ERHALTEN
GESAMT CA. 1.390 QM

3.2 EXTENSIVES GRÜNLAND INNERHALB DER BAUGRENZE/DER DAUER–HAFTEN EINZÄUNUNG; ANSAAT LANDSCHAFTSRASEN AUSSCHLIESSLICH MIT AUTOCHTHONEM SAATGUT; MAHD 2–3 x/JAHR MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTES, KEINE DÜNGE– ODER PFLANZENBEHANDLUNGS–MASSNAHMEN. ALTERNATIV IST EINE SCHAFBEWEIDUNG ZULÄSSIG

3.3 NICHT DURCH PFLANZGEBOTE BELEGTE RANDSTREIFEN: SUKZESSIONSSTREIFEN UNTERSCHIEDLICHER BREITE, OHNE ANSAAT; MAHD 1 x/JAHR MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZUR AUSBILDUNG EINES ARTENREICHEN GEHÖLZSAUMES; KEINE DÜNGE– ODER PFLANZENBEHANDLUNGSMASSNAMEN

3.4 DURCHGEHENDE STRAUCHPFLANZUNGEN (2–REIHIG) AUF ALLEN DREI GRUNDSTÜCKSSEITEN ZUR LANDSCHAFTLICHEN EINBINDUNG DER ANLAGE

KEINE GEHÖLZE MIT EINEM STAMMDURCHMESSER > 10 CM INNERHALB EINES ABSTANDES VON 7,50 M, GEMESSEN AB FAHRBAHNRAND DER SR 8.

FALLS AUTOCHTHONES PFLANZMATERIAL NICHT IN AUSREICHENDER STÜCKZAHL VORRÄTIG SEIN SOLLTE, IST AUF ANDERE HEIMISCHE ARTEN ODER ANDERE PFLANZQUALITÄTEN AUSZUWEICHEN.

PFLANZUNG IN GRUPPEN ZU MIND. (3) 5–7 STÜCK EINER ART; REIHENABSTAND CA. 1 M; ABSTAND IN DER REIHE CA. 1,5 M; REIHEN DIAGONAL VERSETZT.

BODENBÜNDIGER WILDSCHUTZZAUN AUSSEN FÜR CA. 5 JAHRE; ZUSÄTZLICH ZUR DAUERHAFTEN EINZÄUNUNG GEM. ZIFF. 4.2

STRÄUCHER:
MINDESTQUALITÄT: VERPFLANZTE STRÄUCHER, o.B., HÖHE 60–100 CM

CORNUS SANGUINEA	– ROTER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	– HASELNUSS
CRATAEGUS MONOGYNA	– WEISSDORN
EUONYMUS EUROPAEUS	– PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	– LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM	– HECKENKISCHE
PRUNUS SPINOSA	– SCHLEHE
RHAMNUS CATHARTICUS	– KREUZDORN
ROSA ARVENSIS	– ACKER–ROSE
VIBURNUM LANTANA	– WOLLIGER SCHNEEBALL

3.5 GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN GEM. ART. 48 AGBGB: 2 M MIT STRÄUCHERN
(4 M MIT BÄUMEN UND HEISTERN)
ENTFÄLLT BEI GLEICHEM GRUNDSTÜCKSBESITZER

3.6 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND MIT STROH ODER RINDE ZU MULCHEN, FACHGERECHT ZU PFLEGEN UND DAUERHAFT MIND. BIS ZUR END–GÜLTIGEN BETRIEBSEINSTELLUNG DER ANLAGE ZU ERHALTEN. EINGEGANGE GEHÖLZE SIND IN DER JEWEILS NÄCHSTEN PFLANZPERIODE ZU ERSETZEN. DER EINSATZ VON MINERALISCHEN DÜNGEMITTELN UND CHEMISCHEN EIN PFLANZENBEHANDLUNGSMITTELN IST IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH UNZULÄSSIG.

DIE EINGRÜNUNG DER PV–ANLAGE IST FREIWACHSEND ZU BELASSEN; EINE HÖHENBEGRENZUNG IST NICHT ZULÄSSIG. ERST WENN DER ZUSTAND DER HECKE ES AUS FACHLICHEN GRÜNDEN ERFORDERT (PFLEGEBEDÜRFTIGKEIT FRÜHESTENS NACH 10–15 JAHREN), IST EINE PLENTERARTIGE NUTZUNG ODER EIN ABSCHNITTSWEISES AUF–DEN–STOCK–SETZEN ZULÄSSIG. DIE ERSTEN SCHNITTMASS–NAHMEN AN DEN GEHÖLZEN SIND DABEI GRUNDSÄTZLICH MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

3.7 KLEINFLÄCHIGE GELÄNDEMODELLIERUNGEN (AUFFÜLLUNGEN ODER ABGRABUNGEN) SIND BIS MAX. 50 CM AB DERZEITIGER GELÄNDE–HÖHE ZULÄSSIG

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES CA. 15.490 QM

4.2 SICHERHEITS–EINZÄUNUNG

MASCHENDRAHT, OK BIS 2,20 M ÜBER GELÄNDE, UK CA. 20 CM ÜBER GELÄNDE ZUR VERMEIDUNG VON WANDERUNGSBARRIEREN FÜR KLEINTIERE/NIEDERWILD; ZAUNSÄULEN ALS EINZELFUNDAMENTE, DURCHLAUFENDE ZAUNSOCKEL UNZULÄSSIG; LAGE DER PFLANZFLÄCHEN AUSSERHALB DER SICHERHEITS–EINZÄUNUNG

4.2a ANBRINGUNG EINES VERROTTUNGSFREIEN TEXTILGEWEBES MIND. 2 M HOCH ENTLANG DER WESTSEITE UND AUF DER WESTLICHEN HÄLFTE DER SÜDSEITE DER ANLAGE ALS SICHTSCHUTZMASSNAHME GEGEN EVENTUELLE BLENDWIRKUNGEN AUF DIE SR 8:

4.3 RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

BEI EINER DAUERHAFTEN AUFGABE DER PV–NUTZUNG SIND SÄMTLICHE BAULICHEN UND TECHNISCHEN ANLAGEN EINSCHLIESSLICH ELEKTRISCHER LEITUNGEN, FUNDAMENTE UND EINZÄUNUNGEN RÜCKSTANDSFREI ZU ENTFERNEN. DIE VERPFLICHTUNG GILT NICHT FÜR BEPFLANZUNGEN.
ES IST IM EINZELFALL DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU PRÜFEN, OB ES SICH BEI EINER EVENTUELLEN BESEITIGUNG DER GEHÖLZHECKEN NACH EISNTELLUNG DER PV–NUTZUNG UM EINEN EINGRIFF IM SINNE DES BAYNATSCHG HANDELT. DIE VORSCHRIFTEN DES BIOTOP– UND ARTENSCHUTZES SIND HIERBEI ZU BEACHTEN.
ALS FOLGENUTZUNG WIRD LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE FESTGESETZT.

4.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

FÜR DIE FESTGESETZTEN GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN IM BEREICH DER PHOTOVOLTAIKANLAGE IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGS–/BEPFLANZUNGSPLAN ZU ERSTELLEN UND DEM LANDRATSAMT VOR BAUBEGINN VORZULEGEN.
DIE PFLANZUNGEN SIND SPÄTESTENS IN DER AUF DIE FERTIGSTELLUNG DER ANLAGE (INBETRIEBNAHME) FOLGENDEN PFLANZPERIODE DURCHZUFÜHREN UND DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUNEHMEN.

4.5 GREIFVOGELSTANGEN

3 STÜCK IM SÜDLICHEN RANDSTREIFEN

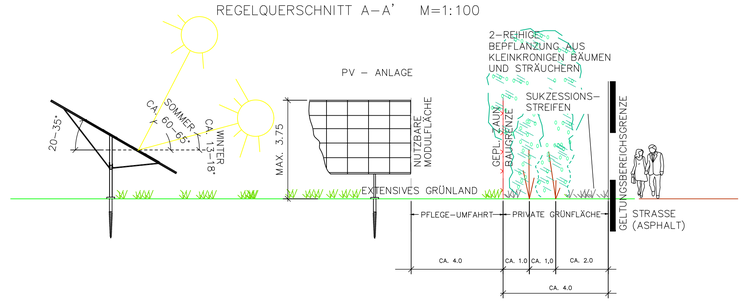
4.6 BELANGE DER AUTOBAHNDIREKTION

DAS BEGLEITGRÜN DER AUTOBAHN DARF NICHT ALS ERSATZ FÜR DIE NACH ANDEREN GESETZEN ERFORDERLICHE EINGRÜNUNG DER PV–ANLAGE HERANGEZOGEN WERDEN.
AUFGRUND DER AUSRICHTUNG DER PV–ANLAGE KANN DAVON AUSGEGANGEN WERDEN, DASS EINE BLENDUNG DER VERKEHRSTEILNEHMER AUF DER AUTOBAHN AUSGESCHLOSSEN IST. DIE AUTOBAHNDIREKTION BEHÄLT SICH VOR, JEDERZEIT ABHILFEMASSNAHMEN VOM BETREIBER DER PV–ANLAGE EINZUFORDERN, SOLLTEN WIDER ERWARTEN BLENDUNGEN AUFTRETEN.
DAS BEGLEITGRÜN DER AUTOBAHN KANN NICHT ALS BLENDSCHUTZ GEWERTET UND IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.
DIE ERRICHTUNG VON WERBEANLAGEN, DIE AUF DIE AUTOBAHN AUSGERICHTET WERDEN ODER VON DORT AUS SICHTBAR SIND, IST NICHT ZULÄSSIG.
BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES VERKEHRS AUF DER AUTOBAHN AUCH WÄHREND DER BAUPHASE SIND AUSZUSCHLIESSEN.

II . PLANLICHE HINWEISE

1. FLURSTÜCKSGRENZEN
2. 2345 FLURSTÜCKSNUMMER
3. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS– UND GRÜNORDNUNGSPLANES SONDERGEBIET "FREIFLÄCHEN–PHOTOVOLTAIKANLAGE HÖRABACH" (SATZUNGSBESCHLUSS VOM 20.07.2017)
4. ÜBERSCHNEIDUNGSFLÄCHE MIT DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS– UND GRÜNORDNUNGSPLANES DER BESTEHENDEN FREIFLÄCHEN–PHOTOVOLTAIKANLAGE
5. 330 HÖHENLINIEN IN M. Ü. NN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN–ATLAS)
6. BEISPIELHAFTE DARSTELLUNG DER GEPLANTEN MODULE; ANZAHL, LAGE UND ANORDNUNG KÖNNEN SICH IM RAHMEN DER TECHNISCHEN PLANUNG ÄNDERN
   - PHOTOVOLTAIK–/SOLARMODULE IN REIHEN, ALS STARRE ELEMENTE
7. VORH. BETRIEBSSTATIONS–GEBÄUDE (WECHSELRICHTER/TRAFO)
8. NUTZBARE MODULFLÄCHEN INNERHALB DER BAUGRENZE CA. 12.430 QM
9. MASSANGABEN
10. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
11. GELÄNDEBÖSCHUNGEN
12. BESTEHENDE ZUFAHRT

REGELQUERSCHNITT A–A' M=1:100



BEISPIELBILD FÜR FREIWACHSENDE HECKEN ZUR EINBINDUNG DER PV–ANLAGE IN DIE UMGEBUNG

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungs–verwaltung 2013
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bay–erischen Höhenflurkarte vom Maß–stab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeich–nerisch interpoliert. Zur Höhenent–nahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenhei–ten sowie der ver– und entsor–gungstechnischen Einrichtungen erfolgte im Okt.'11 (keine amt–liche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abge–leitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Geä.	Anlass	von
Gepr.	Juli 2018	ES
Bea.	Juli 2018	HÜ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET "FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE HOERABACH-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: STEINACH
LANDKREIS: STRAUBING–BOGEN
REG.–BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS–BESCHLUSS — Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungs– und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. BETEILIGUNG — Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauG erfolgte vom ..... bis ..... .

Die öffentliche Auslegung des Bebauungs–planes mit Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... .

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

STEINACH, den .....
Karl Mühlbauer (Erster Bürgermeister)

3. SATZUNG — Die Gemeinde Steinach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebau–ungs–u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

STEINACH, den .....
Karl Mühlbauer (Erster Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG — Der Bebauungs– mit Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

STEINACH, den .....
Karl Mühlbauer (Erster Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN — Die Gemeinde Steinach hat gem. §10 Abs.3 BauGB den Bebauungs– mit Grünordnungs–plan ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs– und Grünord–nungsplan mit Begründung in Kraft.

STEINACH, den .....
Karl Mühlbauer (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT 18–41

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS ARCHITEKT BDLA BYAK 154792
dipl.-ing. gerald esko landschaftsarchitekt
FON 09422/8054–50, FAX 8054–51
ELSA–BRANDSTRÖM–STR. 3, 94327 BOGEN
info@esko–bogen.de | www.esko–bogen.de