

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
 Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

private Grünfläche

Anpflanzung Hecke

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Planliche Hinweise

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Höhenlinien

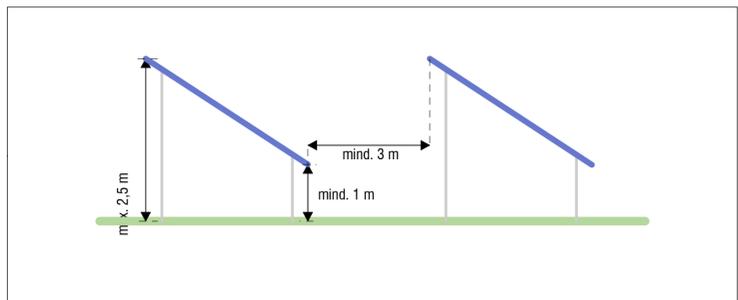
Bemaßung

Fließgewässer

Nachrichtliche Übernahme

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Überschwemmungsgebiets der Großen Laaber auf den Gebieten des Marktes Pfaffenhausen u. der Stadt Rottenburg a.d.Laaber bis zur Landkreisgrenze Landshut/Kelheim

Regelquerschnitt



Lageplan



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung festgesetzt.
 Fl.Nr. 359(Gmkg. Pattendorf)
 Zulässig im SO-Gebiet sind:

- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung
- die Errichtung technischer und baulicher Anlagen, die für die Betreibung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind
- die Gründung der Photovoltaikanlagen durch Rammprofile/Gesteltposten aus Metall

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Flächen; Baugrenze
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden.

Nicht zulässig ist das Errichten von Gebäuden. Eine Ausnahme bilden technische Betriebsgebäude (Trafostation, Wechselrichter). Ein Überschreiten der Baugrenze durch bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile sowie Nebenanlage ist nicht zulässig.

2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen

Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ ist das Summenmaß von allen baulichen Anlagen, die das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überdecken. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die baulichen Anlagen sind nur in blendfreier Wirkung zulässig. Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der Module zur Sonnenenergienutzung, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der Solarmodule, beträgt max. 2,50 m. Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleinere Bodennebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen (bis 10 cm) ausgeglichen werden. Die untere Mindesthöhe der Moduleaufständungen beträgt aus Hochwasserschutzgründen mind. 1 m. Die maximal zulässige Wandhöhe der technischen Betriebs- und Nebengebäude beträgt 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.2 Bodenbefestigung der Module

Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe als sockellose Zäune zuzüglich Übersteigenschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zulässig. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mindestens 15 cm. Der Zaun ist entlang der Baugrenze herzustellen. Die Eingrünung darf hierbei nicht nachteilig beeinträchtigt werden

3.4 Zufahrt

Die Zufahrt zur Fläche ist als Grünweg und auf einer maximalen Breite von maximal 4 m zu gestalten, die Lage ist variabel.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude sowie am Zaun bzw. an der Toranlage unbeleuchtet zulässig und können dabei als Blendschutz dienen.

3.6 Beleuchtung der Anlage

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

3.7 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig. Wechselstrom und Gleichstrom ist baulich zu trennen und getrennt voneinander abschaltbar einzurichten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Nicht bebaute (unversiegelte) Oberflächen
 Oberflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Durchwegung in der Sondergebietsfläche als kräuterreiches Grünland zu gestalten und zu nutzen. Düngung und Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig. Eine Beweidung der Fläche ist mit Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglich. Im Zuge der Bauarbeiten sind die Vegetationsbestände möglichst zu erhalten.

4.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Es werden # WP als Ausgleichsbedarf benötigt.

Eine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf den Zeitraum begrenzt, in dem das Vorhaben mit den baulichen Anlagen besteht. Nach vollständigem Rückbau der Photovoltaikanlagen, technischen Zaananlage und Wege erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

Die Ausgleichsmaßnahme muss spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen umgesetzt werden.

4.3 Grünordnung

Zur Eingrünung der Photovoltaikanlage und als Sichtschutz ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes vor der Zaananlage auf mind. 75 % der Länge eine zweireihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmsweise bei Gefährdung oder anderer baulicher Anlagen sowie bei Verschattung der Module zulässig. Ein Rückschnitt bis auf Minimum 2,70 m Höhe ist zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen. Auf den nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche ist ein standortgerechter Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und zu pflegen (Mahd im Abstand von 3-5 Jahren, das Mähgut ist zu entfernen.)

4.4 Pflanzliste

Pflanzqualität: Str. 2x v., H = 60-100 cm
 Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 Meter.

Sträucher
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn*
Corylus avellana Haselnuss
Berberis vulgaris Gemeine Berberitze*
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
*Prunus spinosa*Schlehe*
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn*
Rosa canina Hundsrose*
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.
 * Pflanzen mit Dornen

4.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ein ausnahmsweiser Rückschnitt ist unter Punkt 4.4 erläutert. Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Blendgutachten

#

6. Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird auf die Zeitpunkte des Eintritts folgender Umstände begrenzt:
 • Antrag auf Nutzungseinstellung durch den Eigentümer
 • Eintritt der Nutzungsaufgabe
 Eine Nutzungsaufgabe liegt vor, wenn die errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage keinen Strom mehr in das Stromnetz einspeist, obwohl ihr dies aufgrund eines bestehenden Anschlusses an dieses möglich gewesen wäre. Bei Eintritt dieser Umstände ist die Freiflächenphotovoltaikanlage spätestens nach 1 Jahr nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Als Folgenutzung wird wieder eine Fläche für die Landwirtschaft im Geltungsbereich festgesetzt, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 7 BayDSchG unterliegen.

2. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Altablagerungen, auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen umgehend einzuschalten.

3. Ausgleichsfläche

Nach Satzungsbeschluss ist die Ausgleichsfläche dem Ökoflächenkataster zu melden.

4. Bodenschutz

Um einer schädlichen Bodenveränderung durch Erosion vorzubeugen, sollten die Flächen vor Umsetzung der Planung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind alle Maßnahmen zur Errichtung der Anlagen ausschließlich bei trockener Witterung durchzuführen. Bei Erdbewegungen ist darauf zu achten, dass der Mutterboden vor Vergeudung und Vernichtung geschützt wird.

5. Brandschutz

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Sondergebiet (Umfahrt) sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO; ist die Technische Regel A 2.2.1.1 BayTB ist zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Damit die Feuerwehr im Schadensfall einen Ansp. rechtspartner erreichen kann, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit Adresse und Erreichbarkeit des Betreibers der Photovoltaikanlage im Einsatzleitsystem der integrierten Leitstelle hinterlegt werden kann.

Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i.d.R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheiten dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 hierfür vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht V6S- anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen.

Steht kein Hydrantennetz nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein.

6. Immissionschutz

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung, z.B. Wohnhäuser), auftreten. Treten unzulässige Blendungen an schutzbedürftiger Bebauung auf, hat der Anlagenbetreiber die Reflexionen auf eigene Kosten zu beseitigen. Hierfür sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzpflanzungen oder eine blendfreie und nicht reflektierende Ausführung der Photovoltaikanlage vorzusehen. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. 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.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rottenburg a. d. Laaber, den

(Siegel)

Alfred Holzner, Erster Bürgermeister

Unterzeichner/in

7. Ausgefertigt

Rottenburg a. d. Laaber, den

(Siegel)

Alfred Holzner, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rottenburg a. d. Laaber, den

(Siegel)

Alfred Holzner, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN Nr. 64 "Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaikanlage - Stift Pattendorf"

Vorentwurf

AUFTRAGGEBER:

Stadt Rottenburg a. d. Laaber

84056 Rottenburg a.d.Laaber
 Neufahrner Straße 1



AUFTRAGNEHMER:

Planungsbüro
 Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
 Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
 info@voerkelius.de www.voerkelius.de

landschaftsarchitektur
VOERKELIUS

Verwendete Datenquellen (Bayerische Vermessungsverwaltung):
 digitale Flurkarte, digitale Ortskarte, Höhenlinien

3				
2				
1	Vorentwurf	09.04.2024		KS
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.