

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

HINWEISE DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik
Zulässig sind nachfolgende Anlagen und Einrichtungen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen:
— Photovoltaikmodule (starr, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung
— Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher

1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
Die bauliche Nutzung des Sondergebietes wird beschränkt bis zum Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe des zulässigen Solarparks. Die Flächen des Sondergebietes werden ab dem Zeitpunkt der dauerhaften Nutzungsaufgabe des Solarparks als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässige Grundflächenzahl
Für die Modulfläche als projizierte, überbaubare Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,5 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen übertragene Flächen anzuschauen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Modulaufstellung innerhalb der Baugrenze muss so erfolgen, dass mindestens 3,0 m breite, besonnte Streifen zwischen den Modulreihen verbleiben.

2.2 Höhle der Gebäude und Module
Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

2.2.1 Wandhöhe
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher: max. 3,50 m

2.2.2 Modulhöhe
Moduloberkante
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 3,50 m
Modulunterkante
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: mind. 0,80 m

3.1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
Gestaltung baulicher Anlagen (Wechselrichter / Übergabestation)
Dachform: Satteldach (SD) / Puttdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 25°
Dachdeckung: alle harten Deckungen / Gründach
Zink-/Blei- und Kupferbeschichtung ist unzulässig
Ortsangriff/Traufe max. 1,00 m
unzulässig
Zweck-/Ständebelag: unzulässig

3.2 Abstandsflächen
Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BauBO werden innerhalb des Geltungsbereichs für die anzuwendenden Abstandsflächen die ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.
Ausnahmen hierfür bilden die grundstücksnahen Einfriedungen. Diese dürfen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,50 m auch innerhalb der Abstandsflächen zu liegen kommen.

3.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 3,0m² zulässig, weitere Werbeanlagen sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.

3.4 Einfriedungen
Art Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Metallzaun;
Die Einzäunung ist so zu errichten, dass sie für Kleinspür keine Barriere darstellt (mind. 15cm Bodenabstand)
Alternativ ist die Einzäunung bei Bodenschluss entweder so großmaschig herzustellen, dass die für Kleinspür durchlässig ist oder aber es sind alle 20-30cm am Boden kleinerdurchlässige Röhren zu integrieren.
max. 2,50 m ab natürlichem Gelände (inkl. Übersteigungsrichtung)
durchgehende Sockel sind unzulässig, davon abweichend sind betonierete Sockel in Torbereichen zulässig

3.5 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden hier die technischen Gebäude, an denen Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5m zulässig sind.
Stützmauern sind unzulässig, alle Gelände Anpassungen sind als natürliche Böschungen auszubilden.

4.1 BRANDSCHUTZ
Löschwasserversorgung
Auf den Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann verzichtet werden.
Im Zuge der Alarmierungsplanung ist im Erstzugriff mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorzusehen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöscheinheit oder Sondergeräten erforderlich sein.
Die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) sind einzuhalten.

4.2 Organisatorische Maßnahmen
Für die Anlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr aufzustellen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.
In den Plänen muss die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein.
Die Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens ist in den Feuerwehrplänen aufzunehmen.

4.3 Ansprechpartner
Am Zufahrtsweg ist deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.

B) GRÜNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

5.1 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFARTEN, PFLIEGEWEGE
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterterrassen, Fahrspläne mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u.ä.)
Der umlaufende Pflegeweg sowie die Pflegewege innerhalb der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivweidencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend Ziffer 6 anzulegen und zu pflegen.
Für die Anlage ist eine Feuerwehrzufahrt gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Diese ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann.

6.1 ANSATZ / PFLEGE DER WIESEFLÄCHEN
Ansatz
Alle offenen Flächen innerhalb und außerhalb der Zauanfläche einschließlich des umlaufenden Pflegewegs und der Pflegewege im Bereich der Modulflächen sowie zwischen Zauanfläche und Geltungsbereichsgrenze sind unbefestigt zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend nachstehenden Vorgaben anzulegen.
Die Verwendung von autochthonem Saatmaterial (artenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 %) aus dem Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (PR6) ist zur Ansaat der Ackerflächen erforderlich.
Alternativ ist eine Mangübertragung aus geeigneten Flächen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
Zielzustand ist hier GZ12 GUS51L für die Wiesenflächen.

6.2 Pflege
Die Pflege aller Wiesenflächen erfolgt durch eine maximal zweischürige Mahd. Der erste Schnitt erfolgt Mitte Juni bis Mitte Juli, je nach Aufwuchsmenge. In der Regel erfolgt die zweite Mahd zwischen September und Oktober. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erntemahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren.
Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind jeweils untersagt, ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.
Alternativ ist zur Mahd eine Tierbeweidung möglich.

7.1 PFLANZMASSNAHMEN
Bäume und Sträucher als Eingrünung
Zur Eingrünung der Sondernutzung in die umgebende Landschaft sowie zur Strukturreichung des Landschaftsbildes erfolgt im Norden die Anlage lockerer, mesophiler Heckenstrukturen mit Bäumen gemäß Artenliste 8.1 und Sträuchern gemäß Artenliste 8.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzenabstand: 1,5m). Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern beträgt 10 % zu 90 %.

7.2 Pflanzarbeiten
Die Bepflanzung ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.
Die Errichtung einer mesophilen Hecke (Biotoptyp B112 nach Biotopwertliste BayKompV).

7.3 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Gießanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypische Wuchsförmungen zu entwickeln sind.

8.1 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhalten der Baum- und Vegetationsbestand, insbesondere das im Osten an das Planungsgebiet angrenzende Biotop (Übergelände), ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

9.1 ARTEINLEISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 „Apervoraland“) zu achten.

9.2 Sträucher
Heckenpflanzung: vStm, mind. 4 Tr., 60-100
Betula vulgaris
Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Eucymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
und vergleichbare Arten.
Gewöhnliche Berberitze
Roter Hartriegel
Pflaumerle
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Kriech-Rose
Hand-Rose
Roter Hötler
Wolliger Schneeball

10.1 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bemesslung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, jeweils auf den privaten Grundstücksflächen Fl.Nrn. 832 TF, 862 TF und 863 TF, Gmkg. Lohrbrunn.
Maßnahmen:
— Umwandlung von Acker in Heckenbestände

Entwicklungsziel:
Entwicklung eines strukturellen Lebensraumkomplexes zur Förderung des Landschaftsbildes.
Anlage einer mesophilen Hecke (Biotoptyp B112 nach Biotopwertliste BayKompV).

Zielermittlung:
Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 15 Jahren.
Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Freiflächenphotovoltaik
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 5 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zufahrt, unversiegelt, Bestand
- Ein- / Ausfahrt, Planung
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation / Übergabestation / Wechselrichter / Batteriespeicher, Planung (schematische Darstellung, Lage variabel innerhalb Baugrenze)
- Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a, b BauGB)
- Altgrasböschung, Bestand, artgerecht zu pflegen
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ökologische Ausgleichsfläche, Planung
- flächiger Gehölzbestand, Planung (Ziffern 7.1, 7.2, 7.3, 9.1, 9.2 der Festsetzungen durch Text) zur Minderung der Sichtbeziehungen
- Wiesenfläche ohne Pflanzgebot (Randflächen zwischen Zaun und Grundstücks- / Geltungsbereichs- / Nutzungsgrenze), Planung (Ziffer 6.1, 6.2 der Festsetzungen durch Text) autochthone Ansaat, extensive Pflege
- innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zauens, Planung (Ziffer 6.1, 6.2 der Festsetzungen durch Text) autochthone Ansaat, extensive Pflege
- Wegebegleitflur (Altgras), Bestand
- Baum, Bestand, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- Einfriedung, Planung (Ziffer 3.4 der Festsetzungen durch Text)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.
- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Hebertsfelden hat in der Sitzung vom 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ in der Fassung vom 11.10.2022 hat in der Zeit vom 26.10.2022 bis 25.11.2022 stattgefunden.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ in der Fassung vom 11.10.2022 hat in der Zeit vom 26.10.2022 bis 25.11.2022 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ in der Fassung vom 10.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 beteiligt.
- Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Hebertsfelden hat mit Beschluss vom 25.07.2023 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2023 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Hebertsfelden, den
1. Bürgermeisterin
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Gemeinde Hebertsfelden, den
1. Bürgermeisterin
- Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ 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 Hebertsfelden zu jedermanns Einlicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Hebertsfelden, den
1. Bürgermeisterin

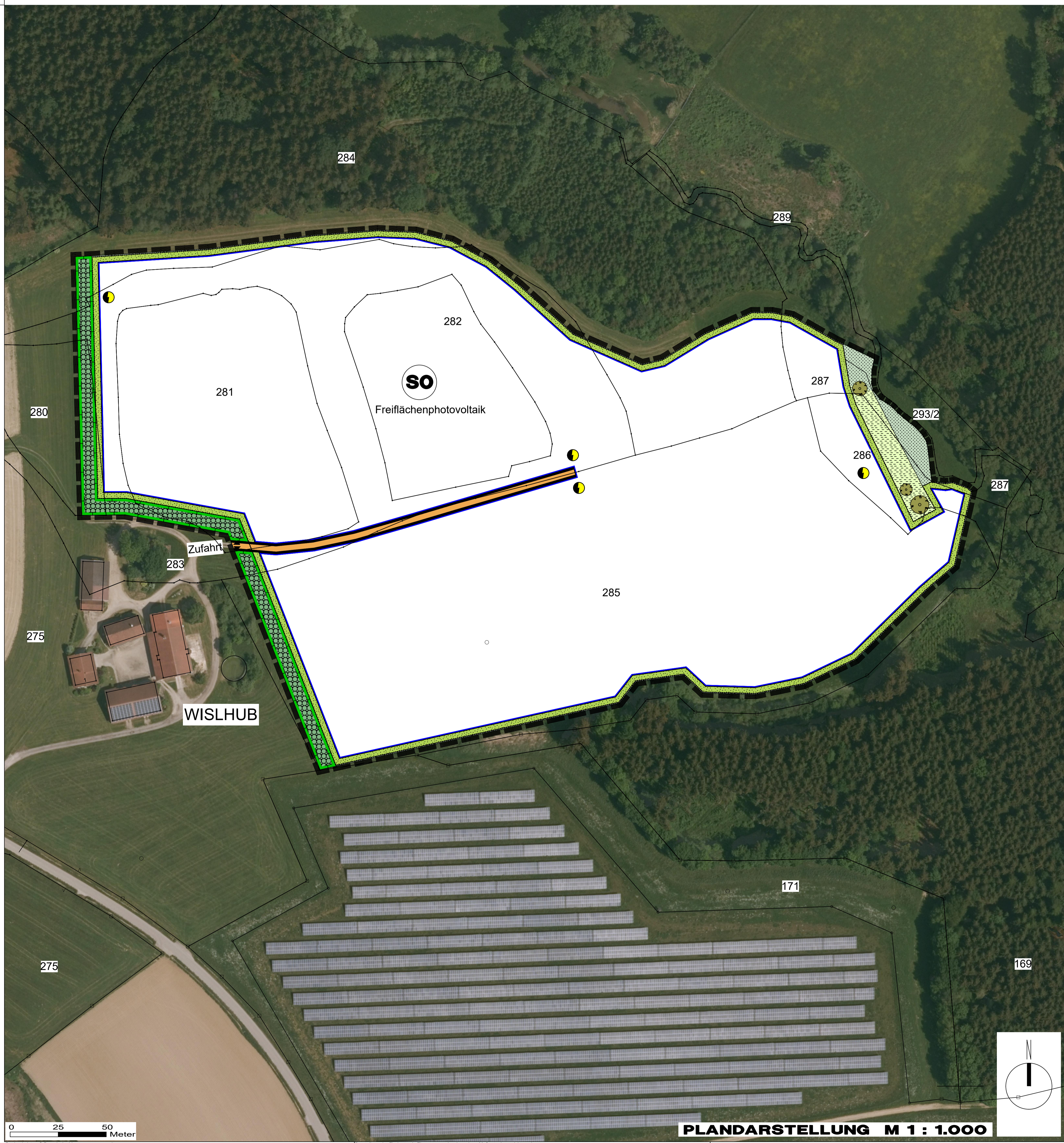
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN

SO SOLARPARK WISLHUB
GEMEINDE LANDKREIS HEBERTSFELDEN
REGIERUNGSBEZIRK ROTTAL-INN NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Hebertsfelden erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2-152-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „SO Solarpark Wislhub“ als Sa t z u n g.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 286 Flurnummer / Flurstücksgrenze



Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871974087-0 Fax 0871974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de	
Planungsträger	Gemeinde Hebertsfelden Bahnhofstraße 1 84332 Hebertsfelden	
Maßstab	Lageplan 1:1.000	
Stand	25.07.2023	
Beauftragter	Januar 2022	MK
Geändert	April 2022	
Prüfung	1. März 2023	sh
§ 4 Abs. 1 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	22-1455_BBP	