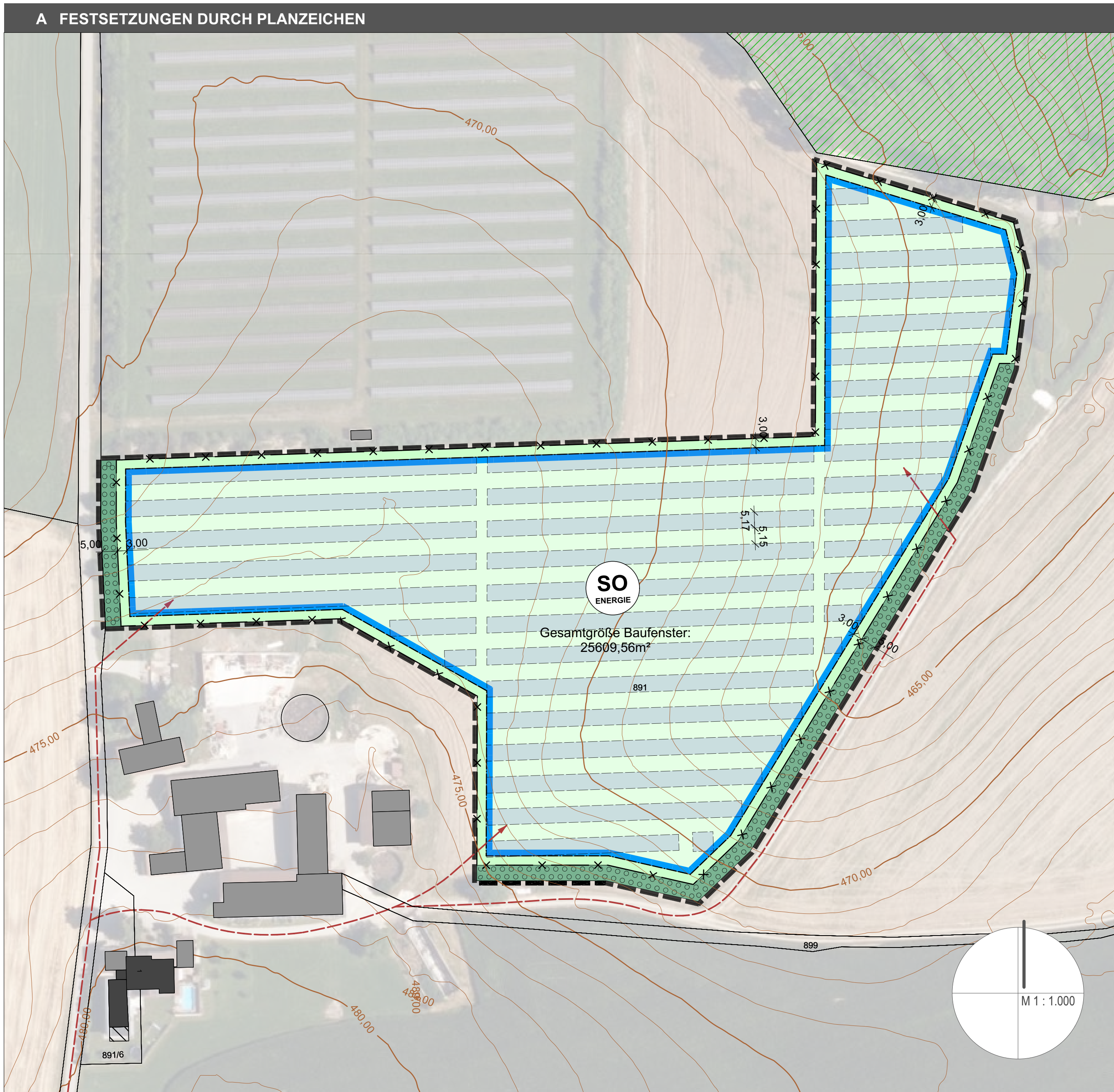




- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Zaun
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche; Grünland
- Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Grünland
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen
- festgesetzte Pflanzreihen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vermassung in Meter
- Vorschlag Belegungsrastrer PV-Module
- geplante Feuerwehrzufahrt
- Höhenlinien, Abstand 1m
- Waldbestand
- Feldweg

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten:**
- Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
- Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels geramelter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen.
- Es sind schwermetalffreie Module zu verwenden.
- Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen,
- die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
 - Anlagen zur Stromspeicherung sowie
 - Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.5.
- Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:**
- Maximale GRZ: 0,5; darunter maximale GR für technische Nebenanlagen und Anlagen zur Stromspeicherung: 100 qm
- Die Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich.
- Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.
- Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 5,0 m
- T1.3 Höhe baulicher Anlagen:**
- Maximal zulässige Höhe über Urgelände:
- 3,50 m für Solarmodule, Trafogebäude und Stromspeicher (maßgeblich ist die Moduloberkante bzw. die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut).
- Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände: 0,80 m
- T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen:**
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind abgesehen von geringfügigen Geländeanpassungen für technische Nebengebäude und Stromspeicher unzulässig.

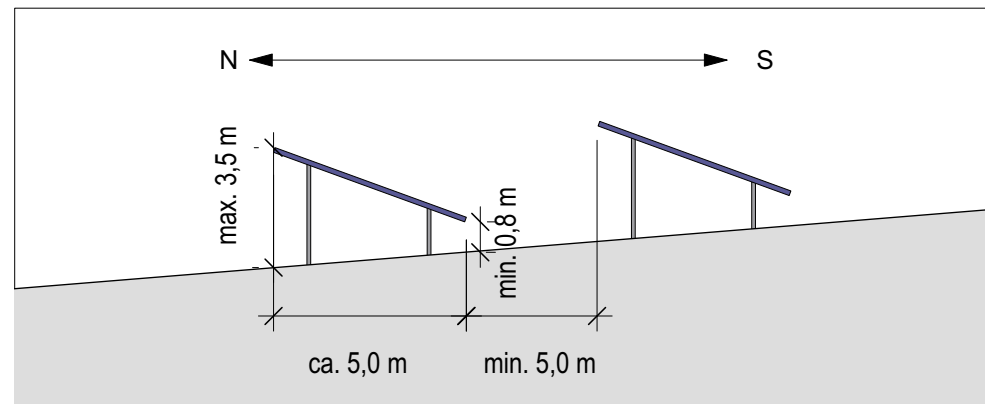
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)

- T1.5 Einfriedungen:**
- Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
- Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
- Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervögel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm oder ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich oder Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).
- T2 Wasserwirtschaft**
- Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
- T3 Grünordnung**
- T3.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
- Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
- Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- T3.2 Private Grünflächen**
- Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als frische, artenreiche Extensivwiesen (gem. BayKompV, BNT G212) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen des Gemeindegebietes oder der näheren Umgebung) zu verwenden.
- Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mahgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten.
- Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt.
- In Randbereichen sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselseitigen Abschnitten) Säume mit in einer Breite von mindestens 2 m auszuspären.
- Bei der Mahd ist der Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z. B. Balkenmesser) und eine Schnitthöhe von 10 cm zu gewährleisten.
- 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.
- T3.3 Pflanzmaßnahmen**
- Gemäß Planzeichen sind zweireihige Strauchhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Flächen für Pflanzmaßnahmen dürfen an einer Stelle für eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m unterbrochen werden.
- Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Sträucher: | Berberitze |
| Berberis vulgaris | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | Hasel |
| Corylus avellana | Zweigriffiger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Pfaffenhütchen |
| Euonymus europaeus | Liguster |
| Ligustrum vulgare | Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schlehe |
| Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Hundsrose |
| Rosa canina | Zimtrose |
| Rosa majalis | Salweide |
| Salix caprea | Wolliger Schneeball |
| Viburnum lantana | |
- Mindestpflanzqualität:**
- Sträucher
- Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!
- Pflanzabstand:**
- 2 m innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen.
- Wildschutz:**
- Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.
- Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
- abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
- Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- T4 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**
- Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen.
- Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen.
- Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt.
- Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten.
- Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

C HINWEISE

- Bodendenkmäler**
- Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.
- Die Maßgaben des Art. 8 BayDSchG sind zu berücksichtigen.
- Brandschutz**
1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann.
- Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen.
- Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird.
- Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: 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.
3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
4. Die Funktionalität der Löschwasserversorgung durch gemeindeeigene Löschzüge (Tank mit 2.000 l Fassungsvermögen) und einen Löschweier in südwestlicher Richtung (ca. 1.500 cbm) ist dauerhaft sicherzustellen.
- Beschädigungen**
- Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.
- Pflanzmaßnahmen**
- Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.

Systemschnitt PV-Tische T1.1
M 1 : 200



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Ritzing“ beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Ritzing“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Ritzing“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Ritzing“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Ritzing“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Tann hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan „SO Photovoltaikpark Ritzing“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel)
- Tann, den
- Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
 - Ausgefertigt
- (Siegel)
- Tann, den
- Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Photovoltaikpark Ritzing“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Tann 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.
- (Siegel)
- Tann, den
- Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister

Markt Tann

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET

PHOTOVOLTAIKPARK RITZING"

Vorentwurf

zu den Verfahren gem. den §§ 3.1 und 4.1 BauGB

Gefertigt: 20.04.2023

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508

