

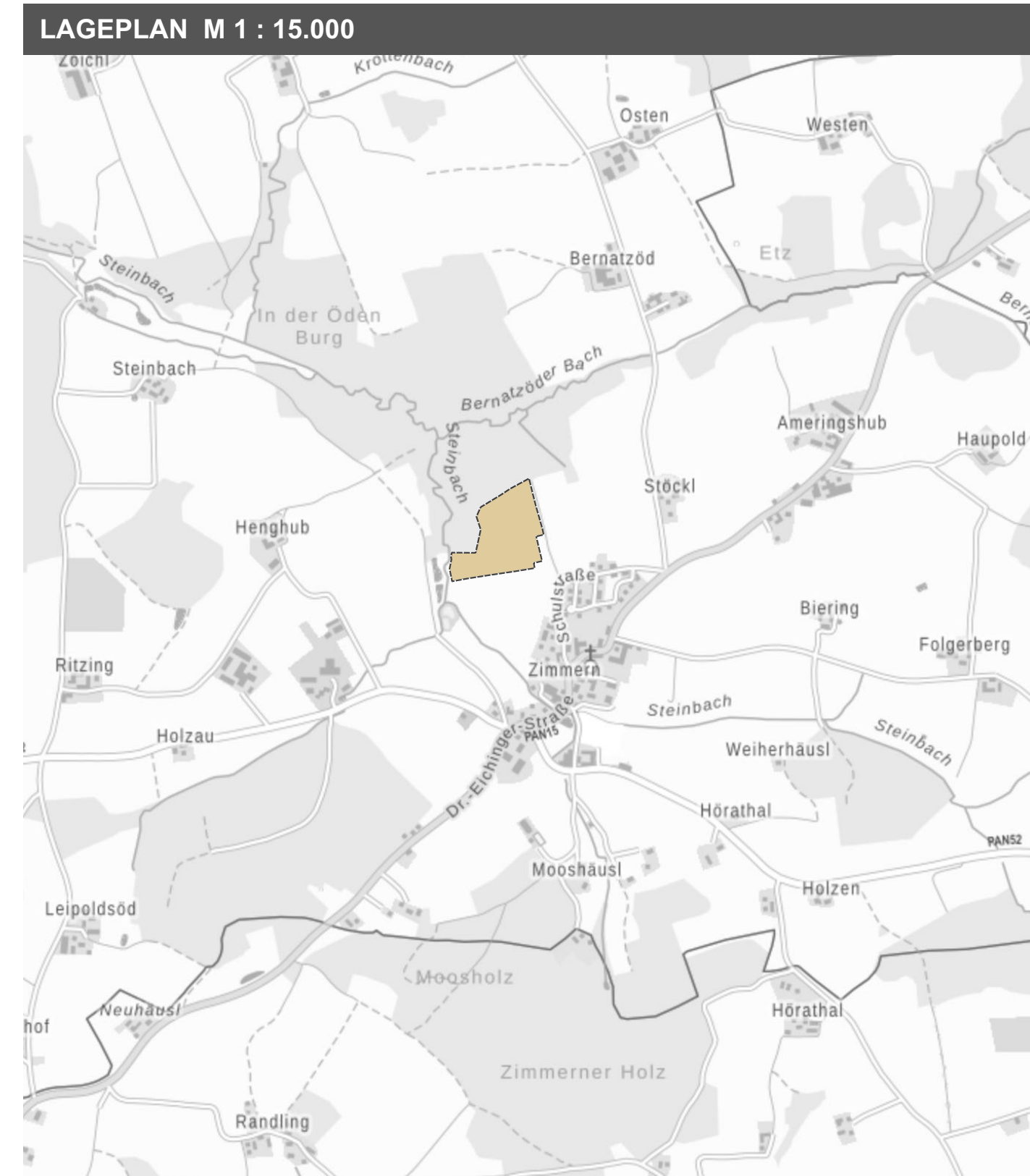
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Zaun
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche; Grünland
 - Private Grünfläche innerhalb von Baufestern; Grünland
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgründung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Vermessung in Meter
 - Vorschlag Belegungsreiter PV-Module
 - geplante Feuerwehrezufahrt
 - Höhenlinien, Abstand 1m
 - Waldbestand
 - Feldweg/Straße
 - in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen

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 geramter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden. Es sind schwermetallfreie 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. Nebenutzungen mit möglichen Schallemissionen (Trafo, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:** Maximale GRZ: 0,6; darunter maximale GR für technische Nebenanlagen und Anlagen zur Stromspeicherung: 150 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 3,0 m Der Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände beträgt 0,80 m.
- T1.3 Höhe baulicher Anlagen:** Maximal zulässige Höhe über Urgelände: 4,50 m für Solarmodule, Trafogebäude und Stromspeicher (maßgeblich ist die Moduloberkante bzw. die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut).
- 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. Ein Abrücken nach innen ist möglich. Maximale Zaunhöhe: 2,50 m. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun. Durchgehende Sockel sind unzulässig, davon abweichend sind betonierte Sockel nur in Torbereichen sowie Punktfundamente für Zaunpfosten zulässig. Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervogel 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 Blendschutz**
Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (z.B. Anbringung von Blendschutzmatten) durchzuführen.
- T4 Grünordnung**
- T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der 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.
- T4.2 Private Grünflächen**
Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufestern sind als Wiesen anzuzäunen und dauerhaft durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- T4.3 Pflanzmaßnahmen**
Gemäß Planzeichen sind zweireihige Strauchhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen für Pflanzmaßnahmen dürfen an maximal drei Stellen für eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden. Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Sträucher: | Berberitze |
| Berberis vulgaris | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | Hasel |
| Corylus avellana | Zweigfrüchtiger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Pfaffenhütchen |
| Euonymus europaeus | Liguster |
| Ligustrum vulgare | Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schlehe |
| Prunus spinosa | Kreuzdorn |
| Rhamnus cathartica | Hundsrose |
| Rosa canina | Rosa majalis |
| Rosa majalis | Zimtrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis.
Pflanzabstand: 2 m innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen. Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) wirksam vor Wildverbiss zu schützen.
Wildschutz: Schutzzäune sind ggfs. eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
Entwicklungspflege: abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Satzem bei Bedarf. Die Untere Naturschutzbehörde ist über jede Pflegemaßnahme vorab in Kenntnis zu setzen.
- T4.4 Ausgleichsfläche A3**
Die Fläche ist als frische, artenreiche Extensivwiese (gem. BayKompV, BNT G214) 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 Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von fünf Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In den ersten fünf Entwicklungsjahren sind bei Bedarf zusätzliche Schröpferschnitte im zeitigen Frühjahr vorzunehmen. Vor der Grünlandansaat ist eine zweijährige Aushagerung durch Anbau und Ernte einer stark zehrenden Frucht ohne den Einsatz von Dünger und Pestiziden (z.B. Hafer) vorzusehen. In Randbereichen sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnde Abschnitten) Säume mit einer Breite von mindestens 2 m auszusparen. 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. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. Die Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen sind durch Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Realast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rottal-Inn) rechtlich zu sichern.

- 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 kann 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). Trafostationen müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege (maximaler Abstand 50 m zur Fahrbahnkante) 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 Löschwasserversorgung erfolgt durch gemeindeeigene Löschzüge (Tank mit 2.000 l Fassungsvermögen) sowie über Hydranten des benachbarten Wohngebietes "Stöckler Feld".
- Beschädigungen**
Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf örtliche 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.
- Bodenschutz**
Bei der allen Maßnahmen sind grundsätzlich die Vorgaben der LABO Arbeitshilfe: "Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie" einzuhalten. Während der Planungs- und Bauphase ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 einzubinden. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Infiltration durch Bodenverdichtung in der Bauphase müssen weitestgehend vermieden und ggfs. durch Lockerungsmaßnahmen kompensiert werden. Beim Rückbau der Anlage sind die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 19915 zu beachten. Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten ebenfalls eine bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.
- Systemschnitt PV-Tische T1.1 (schematische Darstellung M 1 : 100)
-



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Zimmern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Zimmern“ in der Fassung vom 20.06.2024 hat in der Zeit vom 15.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Zimmern“ in der Fassung vom 20.06.2024 hat in der Zeit vom 09.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Zimmern“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Zimmern“ 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 Zimmern“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Tann, den _____
- (Siegel)
- Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister
7. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
8. Ausgefertigt
- Tann, den _____
- (Siegel)
- Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Photovoltaikpark Zimmern“ 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.
- Tann, den _____
- (Siegel)
- Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister

Markt Tann

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET

PHOTOVOLTAIKPARK ZIMMERN"

Entwurf zu den Verfahren gem. den §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Gefertigt: 26.09.2024
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000

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