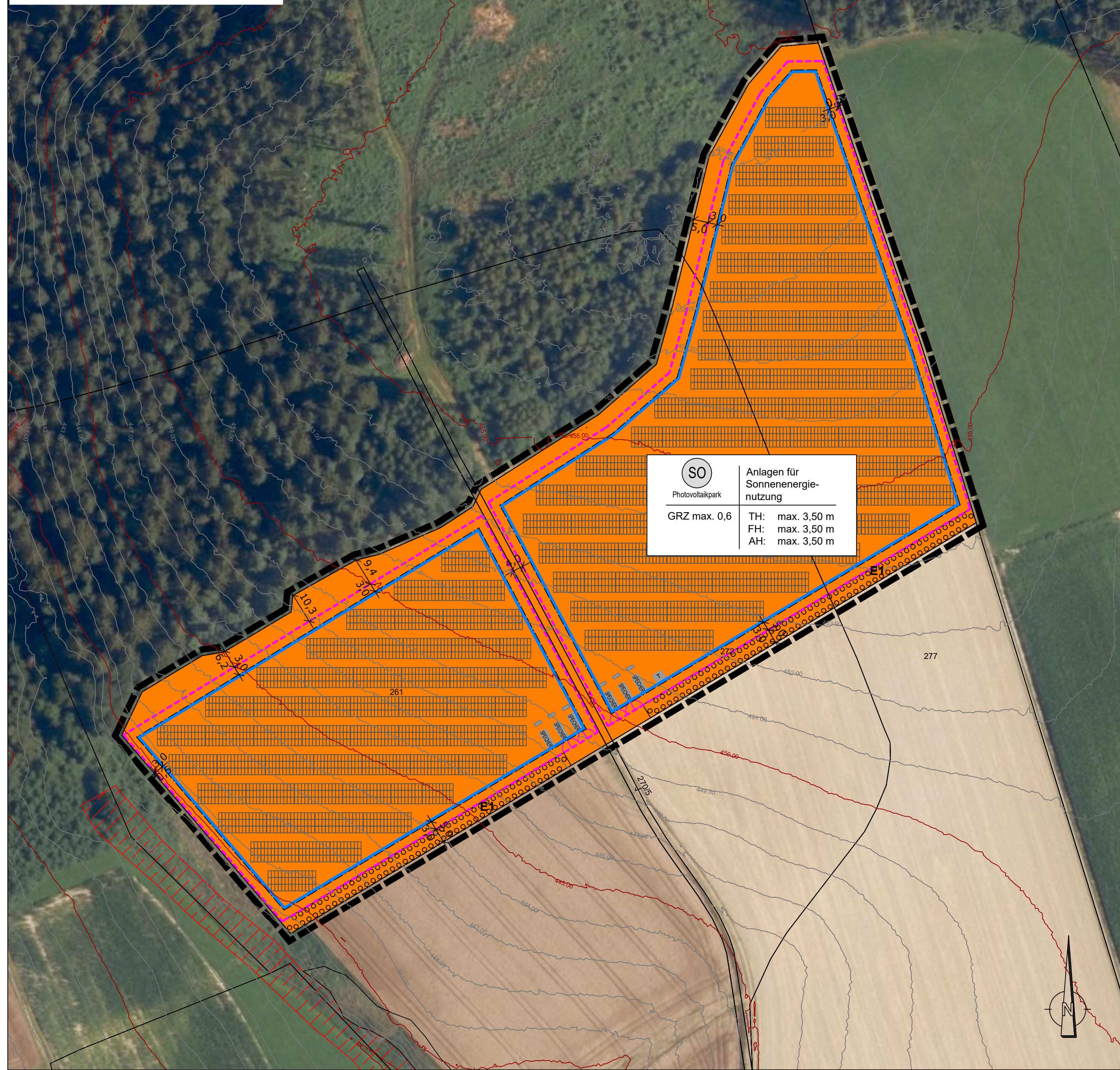


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel
Der Markt Tann im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)...

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee"...

Begründung und Anlagen
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" ist die Begründung mit Umweltbericht vom ... beigefügt.

Markt, den
Tann

Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister
6.1 Bemaßung
6.2 geplanter Zaun
6.3 Höhenlinien natürliches Gelände
6.4 geplante Module gem. Belegungsplan
6.5 geplantes Betriebsgebäude mit Bezeichnung (Speicher, Trafostation, Übergabestation etc.)

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark"
2.0 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
2.1 Baugrenze
3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
4.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
5.1 Flurstücksgrenze
5.2 Flurstücksnummer
6.0 HINWEISE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
6.1 Art und Höhe
6.2 Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun
6.3 Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,50 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.
6.4 Abstände
6.5 Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen, Wirtschaftswegen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

6.6 geplante Toranlage
6.7 Biotop, amtlich kartiert (Quelle LfU shape 10/2021, außerhalb Geltungsbereich)
6.8 Nutzungsschablone
6.9 Regelschnitte
6.9.1 Regelschnitt Betriebsgebäude
6.9.2 Regelschnitt Solarmodul - Schnitt in Richtung Westen
6.9.3 Regelschnitt südliche Grenze - Schnitt in Richtung Westen
6.9.2 Regelschnitt Umfahrt im Westen - Schnitt in Richtung Norden

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark"
1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,6 begrenzt.
1.2.2 Für Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes dienen, sowie Batterspeicher gilt eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe (TH bzw. FH) von 3,5 m ab natürlichem Gelände.
1.2.3 Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sind in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände zulässig.
1.2.4 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone.
1.2.5 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone.
2.0 EINFRIEDRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
2.1 Art und Höhe
2.2 Abstände

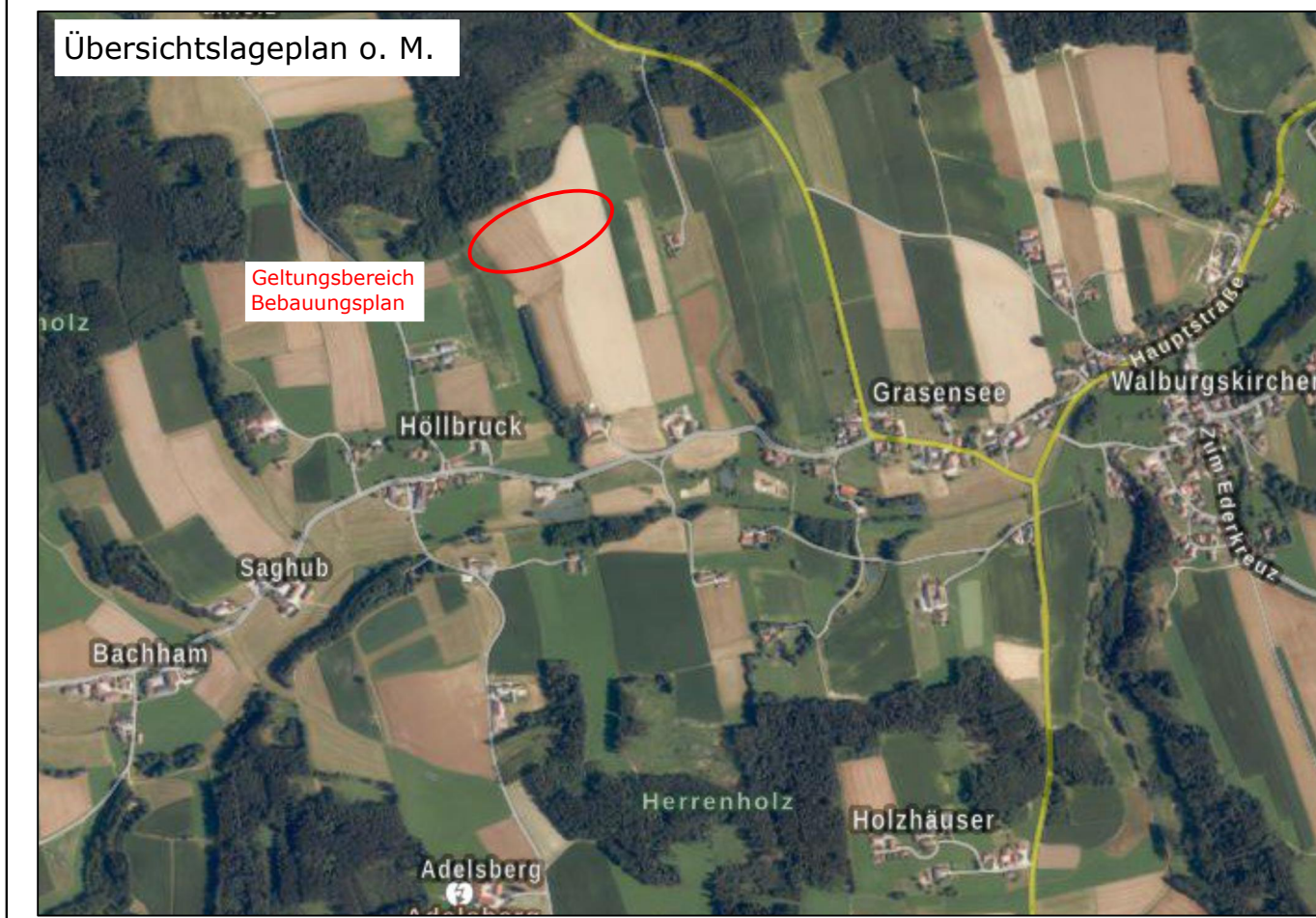
- 2.3 Zaunsockel
2.4 Begrünung des Zauns mit Kletterpflanzen
3.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO
4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
4.2 Werbeanlagen
4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen
5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.
6.0 VORKEHRUNGEN ZU SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Bei einer aktiven Reinigung sind ausschließlich Reinigungsmittel zu verwenden, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind.
6.2 Zur Vermeidung einer zusätzlichen Zink-Belastung im Boden, z.B. durch eine verzinkte Ständerkonstruktion der Module als Gründung, muss der Vorhabensträger vor Baubeginn die Zink-Konzentration und den pH-Wert des Bodens bis in eine Tiefe von 1,0 m ermitteln.
7.0 NACHFOLGENUTZUNG
7.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Landes wieder herzustellen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Allgemeines
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
2.0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
2.1. Ansaat
2.2 Pflegemaßnahmen
3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
3.1 Gehölzpflanzungen
3.2 Pflegemaßnahmen
4.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Auswahlliste standortheimischer Kletterpflanzen

- 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten.
6.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Schutz der heimischen Insektenwelt
6.2 Rehdurchschlüpf
V. HINWEISE
1.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten.
2.0 BODENKENNÄLMER
Innerhalb der Planungsfläche sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodenkennmäler vorhanden.
3.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
4.0 BEWEIDUNG
Bei einer Beweidung der Flächen ist ggf. der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten.
5.0 ANGRENZENDE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagsschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.
6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

- 7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.0 HOCHWASSER/STARKNIEDERSCHLÄGE
Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen.
ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEM NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden beim Markt bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee"
Markt Tann
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom Januar 2023.
Koordinatensystem: UTM 32
Vorhabenvermerk
1. Auflassungsbeschluss (§ 4 Abs. 1 BauGB)
2. Fünftägige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
3. Beilegung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
6. Stellung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
8. Aufgültig
9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Nachrichtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Plannungen und Gegenbehörden kann keine Gewähr übernommen werden.
Ufheberrecht
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Entwurf/Beauftragter: JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landchaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15
94047 Iggingenbach 84033 Altötting
+49 89 201 4141-0 +49 89 201 96 19 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landchaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15
94047 Iggingenbach 84033 Altötting
+49 89 201 4141-0 +49 89 201 96 19 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de