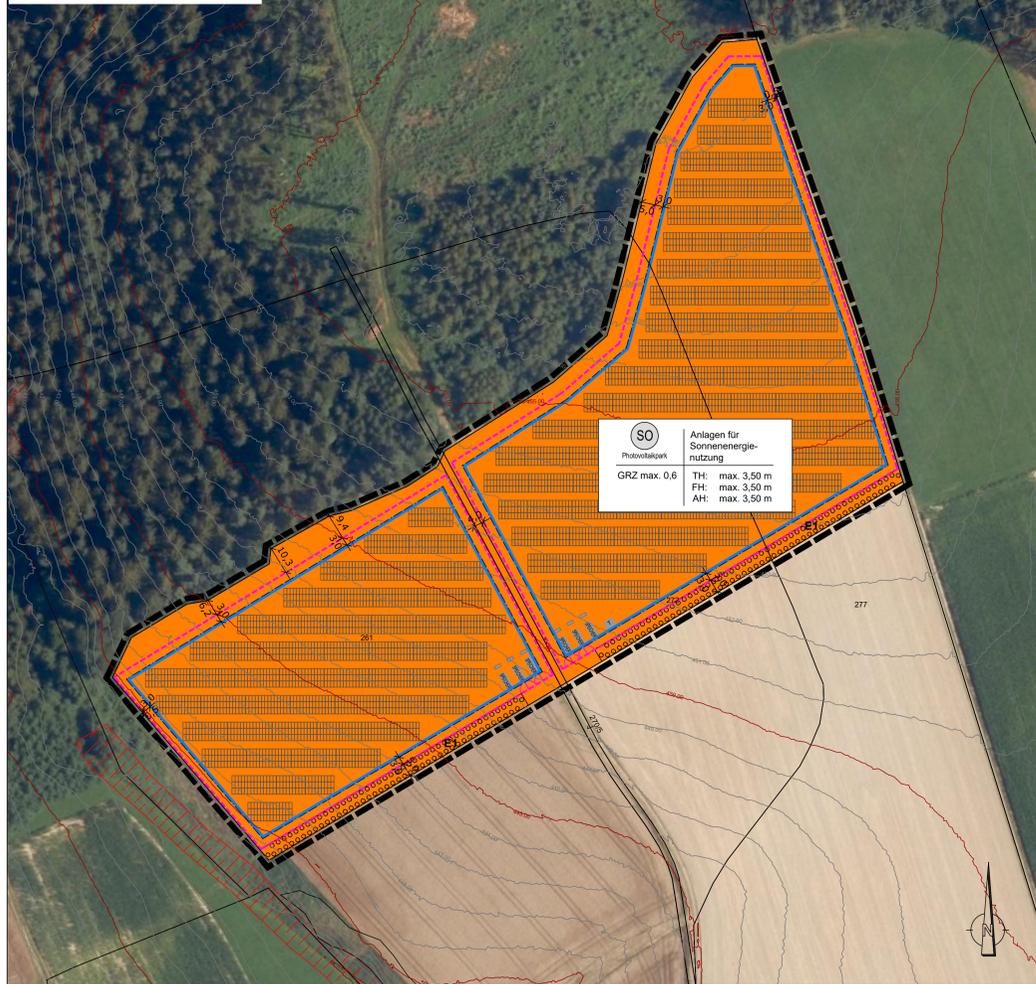


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



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

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" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

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 (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

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

6.0 HINWEISE (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1 Bemaßung

6.2 geplanter Zaun

6.3 Höhenlinien natürliches Gelände

6.4 geplante Module gem. Belegungsplan

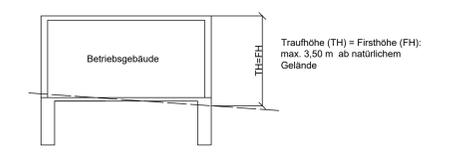
6.5 geplantes Betriebsgebäude mit Bezeichnung (Speicher, Trafostation, Übergabestation etc.)

6.6 geplante Toranlage

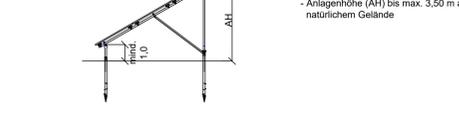
6.7 Biotop, amtlich kartiert (Quelle LFU shape 10/2021, außerhalb Geltungsbereich)

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Bezeichnung. Rows: Grundflächenzahl GRZ, Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche, TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude, FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude, AH: max. Anlagenhöhe Modul

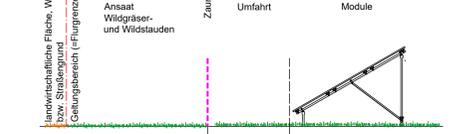
6.9 Regelschnitte



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" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

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 Batteriespeicher 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 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Art und Höhe

2.2 Abstände

Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen, Wirtschaftswegen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

2.3 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.4 Begrünung des Zauns mit Kletterpflanzen

Der Zaun entlang der West- und entlang der Ostseite des Geltungsbereichs ist auf der gesamten Länge durch heimische Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4.1 zu begrünen (mind. 1 Stk pro 3 m Zaunlänge).

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
- Außenwände von Gebäuden sind als Holzverschalung oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.

4.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationsflächen an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtfläche von je max. 1 m².

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Zufahrten.

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 (Bodengutachten mit Aussagen zur Bodenchemie).

7.0 NACHFOLGENUTZUNG

7.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes 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.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulplanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumstämme (Herauseber FLL) entsprechen.

2.0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1. Ansaat
Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche zu einem Dauergrünland zu entwickeln.

2.2. Pflegemaßnahmen
Generell gilt:
- Einsatz eines Schlegelmähers nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEBÜHPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1. Gehölzpflanzungen
Die Gehölzpflanzungen sind gemäß der textlichen Festsetzungen Punkt II.2.4, unter Verwendung der unter Punkt IV.0.4 angegebenen Arten anzulegen.

3.2. Pflegemaßnahmen
Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt.

4.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1. Auswahlliste standortheimischer Kletterpflanzen
Clematis vitalba gewöhnliche Waldrebe
Lonicera caerulea Gelbliebli
Rosa arvensis Feld-Rose
Rubus fruticosus Brombeere

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, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

6.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Schutz der heimischen Insektenwelt
Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

6.2 Rehdurchschluß
Zugunsten des des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind in allen vier Eckbereichen der Einzäunung Rehdurchschlüsse (je 2 Stück pro Ecke) in die Zaunanlagen einzubauen.

V. HINWEISE

1.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

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 (DIN 18915).

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 Steinschlaggefahren sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverträglichen Flächen bekannt.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß dem Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 ist kein Ausgleich erforderlich (vgl. Begründung und Umweltbericht).

8.0 HOCHWASSER/STARKNIEDERSCHLÄGE
Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen.

Untergrund:
Ausgaben über Rückstöße auf die Untergeschosse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

9. Inwertsetzen (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ... erlassen.

10. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... erfolgte in der Zeit vom ... bis ...

11. Der Markt Tann hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

12. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... erfolgte in der Zeit vom ... bis ...

13. Der Markt Tann hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

14. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... erfolgte in der Zeit vom ... bis ...

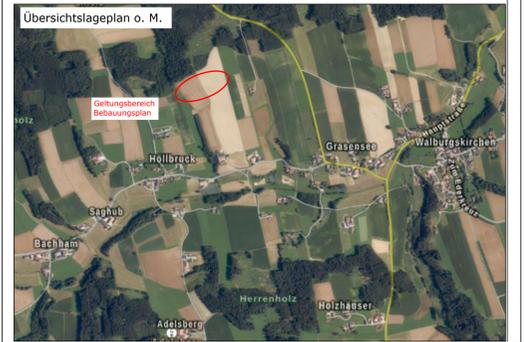
15. Der Markt Tann hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

16. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... erfolgte in der Zeit vom ... bis ...

17. Der Markt Tann hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

18. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... erfolgte in der Zeit vom ... bis ...

19. Der Markt Tann hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.



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. Aufstellungsbeschluss (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Der Markt Tann hat mit Beschluss vom ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Grasensee" in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landchaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Kapuziner Straße 15
94047 Iggenbach 84033 Altdorf
+49 9002 20 414-0 +49 9021 95 79 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de