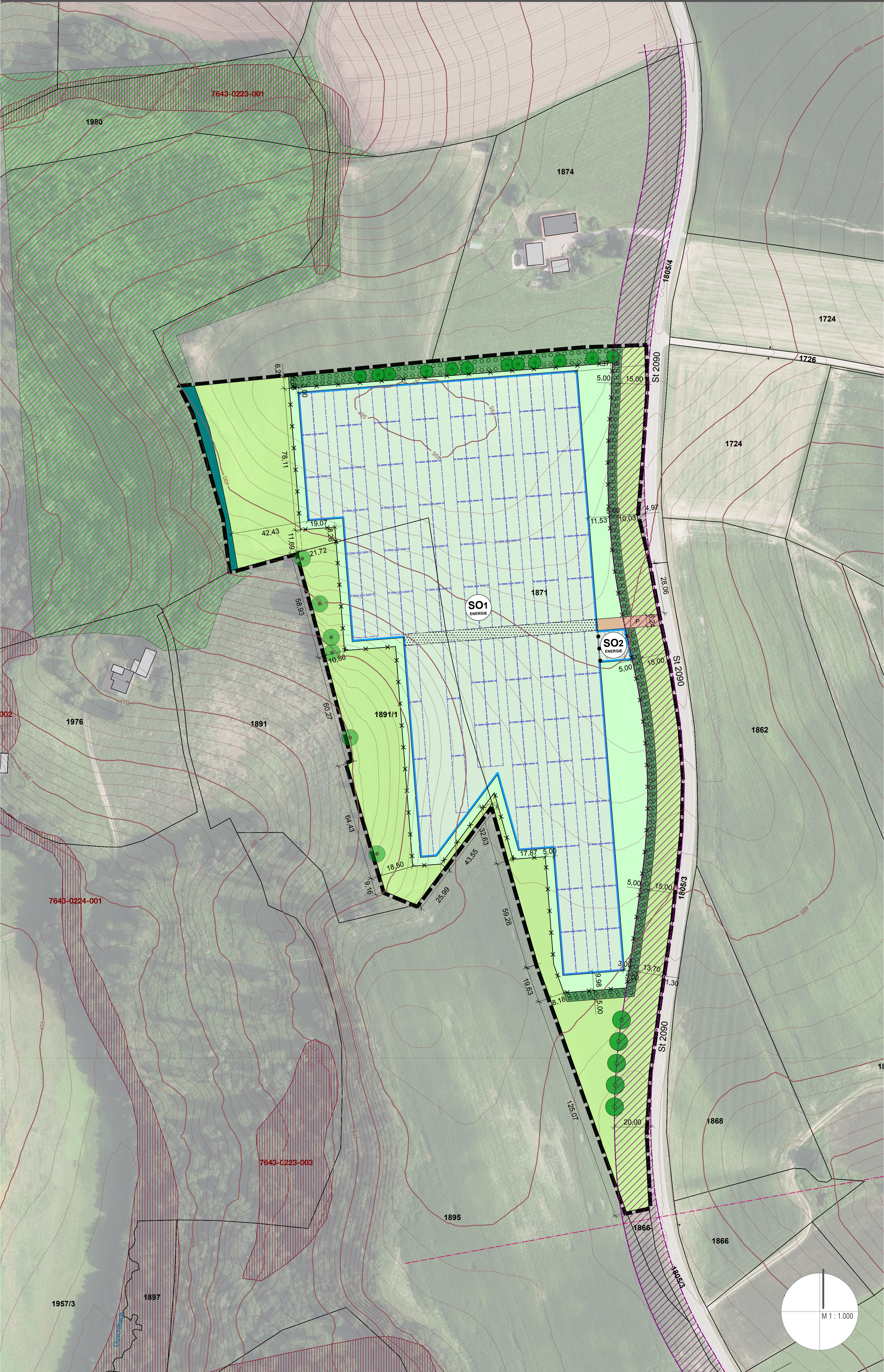


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Erneuerbare Energien, Teilgebiete 1 und 2
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Zaun
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Private Verkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche; Grünland
Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Grünland
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Grünland
Flächen für Wald
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen mit festgesetzten Pflanzreihen
Darin zu pflanzende Bäume:
Bäume 2. Wuchsordnung
zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung
zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vermessung in Meter
Vorschlag Belegungsaster PV-Module
geplante Feuerwehrfahrt
Grünweg ohne Unterbau (Planung)
Höhenlinien, Abstand 1m
Waldbestand
in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen
Straßenkante ST2090 mit Freihaltekorridor 20 m
Überlandleitung in Bau (ungefähre Verortung)
Gebäudebestand Hauptgebäude
Nebengebäude

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".
SO1:
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels geramelter 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.
• Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.5.
Befestigte Wege sind nicht zulässig.
SO2:
Zulässig ist die Errichtung von:
• Anlagen zur Stromspeicherung
• Trafostationen 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.
Nebennutzungen mit möglichen Schallemissionen (Trafos, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.
Maximale GRZ: 0,55.
Die Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich.
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.
Die Befestigung der nicht überbauten Flächen von SO2 als wassergebundener Decke oder Schotterrasen ist zulässig.
Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 5,00 m. Der Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Umgelände beträgt 0,80 m.
- T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:
Maximale GRZ: 0,55.
Die Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich.
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.
Die Befestigung der nicht überbauten Flächen von SO2 als wassergebundener Decke oder Schotterrasen ist zulässig.
Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 5,00 m. Der Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Umgelände beträgt 0,80 m.
- T1.3 Höhe baulicher Anlagen:
Maximal zulässige Höhe über Umgelände:
3,00 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 Geländeabpassungen für technische Nebengebäude und Stromspeicher unzulässig.
- T1.5 Einfriedungen:
Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
Ein Abbrücken nach innen ist möglich.
Maximale Zaunhöhe: 2,50 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun.
Durchgehende Sockel sind unzulässig.
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 Durchschlupföhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 cm).
- T1.6 Private Verkehrsflächen:
Die privaten Verkehrsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Es sind ausschließlich wasserdruchlässige Befestigungsarten zulässig (Kies, Schotterweg).
- 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 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.
Die privaten Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Wiesen anzulegen und dauerhaft durch Mahd oder Beweidung zu pflegen.
Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- T4.2 Private Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft

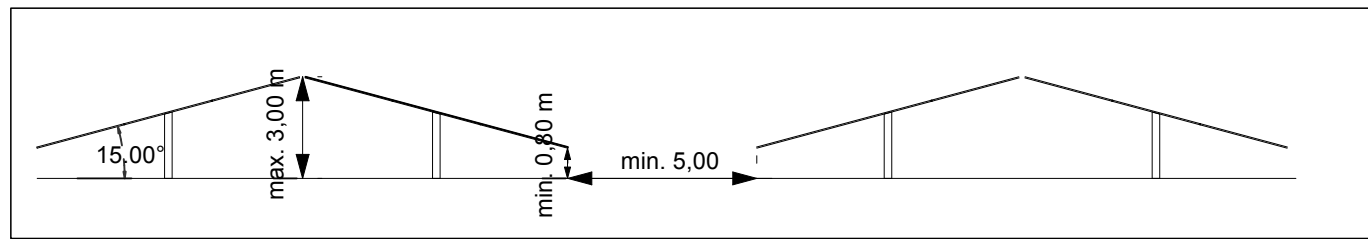
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)

- T4.3 Pflanzmaßnahmen
Gemäß Planzeichen sind zweireihige Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen für Pflanzmaßnahmen dürfen im Bedarfsfall an maximal zwei Stellen auf einer maximalen Länge von 6,0 m für weitere Feuerwehrfahrten unterbrochen werden.
Ergänzend sind Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m sind zulässig.
Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa majalis
Salix caprea
Viburnum lantana
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffiger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Hundrose
Zimtorse
Salweide
Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität:
Sträucher
Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis.
2 m innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen.
Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) wirksam vor Wildverbiss zu schützen.
Schutzzäune sind ggfs. eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
Die Untere Naturschutzbehörde ist über jede Pflegemaßnahme vorab in Kenntnis zu setzen.
- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung
Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rücksandfrei 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 diesen 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 Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerweherschlüssel (Typ 1 (nicht VGS 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 eingebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
4. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch gemeindeeigene Löschzüge (Tank mit 2.000 l Fassungsvermögen) sowie über bestehende Hydranten. Der nächstgelegene Hydrant vor Jetzelsberg Hs Nr. 1 ist 450 m entfernt. Ähnlich weit entfernt ist ein Unterflurhydrant bei Oddeber (nördlich der Anlage), der an sie selber Versorgungsleitung angeschlossen ist. Knapp 600 m entfernt ist der erste von mehreren Unterflurhydranten des Gewerbegebietes Tann-Nord, das über einen anderen Versorgungsast erschlossen ist.
- 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 AGrBG zu berücksichtigen.
- Bodenschutz
Bei der allen Maßnahme 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. Die Flächen westlich (unterhalb) der geplanten Anlage sind möglichst vor Beginn der Bauarbeiten als Grünland anzulegen und zum Bestandschluss zu bringen. Die Befahrung dieser Flächen mit schwerem Gerät und die Zwischenlagerung mit Materialien sind zu vermeiden. Die Grünlandsaat im Anlagenbereich und auf den übrigen privaten Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft hat unverzüglich nach Beendigung der Bauphase zu erfolgen.
Beim Rückbau der Anlage sind die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 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 in satteldachförmiger Aufstellung (schematische Darstellung M 1 : 200)



LAGEPLAN ohne Maßstab



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Jetzelsberg“ 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 Jetzelsberg“ 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 Jetzelsberg“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „SO Photovoltaikpark Jetzelsberg“ 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 Jetzelsberg“ 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 Jetzelsberg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Tann, den _____
(Siegel)
Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
- Ausgefertigt
Tann, den _____
(Siegel)
Wolfgang Schmid, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Photovoltaikpark Jetzelsberg“ 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
JETZELSBERG"

Gefertigt: 21.05.2026
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000

