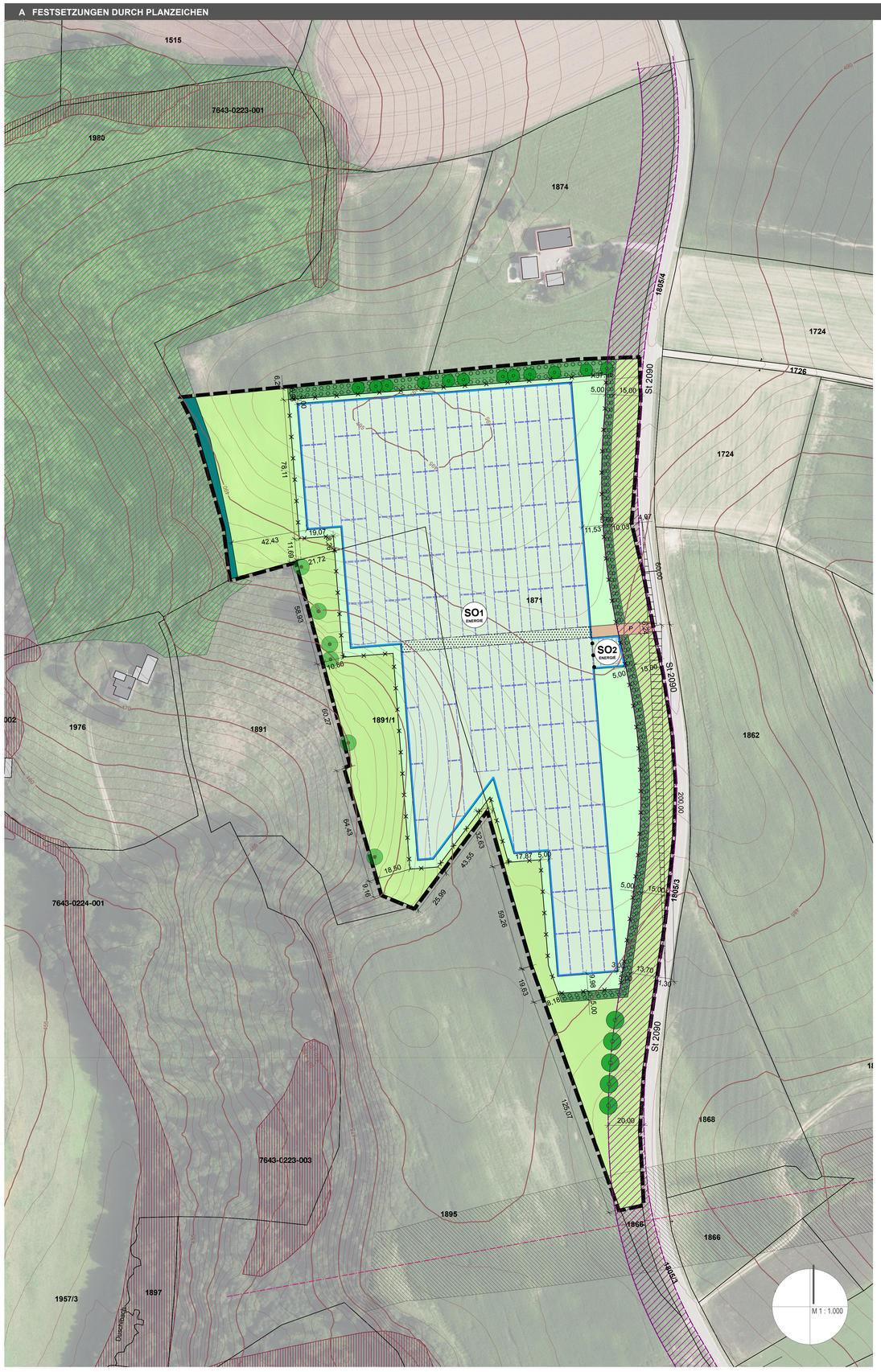
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO ENERGIE — Sondergebiet Erneuerbare Energien; Teilgebiete 1 und 2

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zaun

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

P — 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

55 — Flurstücksnummer

6.0 — Vermassung in Meter

Vorschlag Belegungsraster PV-Module

geplante Feuerwehrzufahrt

Grünweg ohne Unterbau (Planung)

Höhenlinien, Abstand 1m

Waldbestand

in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen

Straßenkante ST2090 mit Freihaltekorridor 20 m

380-kV-Leitung mit Schutzzone gem. Angaben Betreiber

Gebäudebestand Hauptgebäude / Nebengebäude

Sichtdreiecke gem. RAL

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 gerammter 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 (Trafo, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.

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 Urgelände beträgt 0,80 m.

T1.3 Höhe baulicher Anlagen:

Maximal zulässige Höhe über Urgelände:
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 Geländeanpassungen für technische Nebengebäude und Stromspeicher unzulässig.

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.
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).

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 wasserdurchlässige Befestigungsarten zulässig (Kies, Schotterweg). Davon abweichend muss die Zufahrt zum Solarpark auf einer Länge von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand der St 2090, in Asphaltbauweise befestigt werden. Aus der Zufahrt darf kein Oberflächenwasser der Fahrbahn der St 2090 zugeleitet werden.

T1.7 Sichtdreiecke:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen kein sichteinschränkender Bewuchs oder andere Sichthindernisse mit einer Höhe von mehr als 80 cm über dem Straßenniveau vorhanden sein.

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 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.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)

T4.2 Private Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft

Die privaten Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Wiesen anzusäen 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 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 Feuerwehrzufahrten 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	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharfica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100;
Sträucher: 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) wirksam vor Wildverbiss zuschützen. Schutzzäune sind ggfs. eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
Entwicklungspflege : 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 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 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 bestehende Hydranten. Der nächstgelegene Hydrant vor Jetzelsberg Hs.Nr. 1 ist 450 m entfernt. Ähnlich weit entfernt ist ein Unterflurhydrant bei Ödweber (nördlich der Anlage), der an sie selber Versorgungsleitung angeschlossen ist. Knapp 600 m entfernt ist der erste von mehreren Unterflurhydranten des Gewerbegebiets 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.

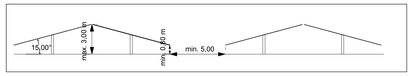
Pflanzmaßnahmen

Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstückgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB 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 Bodenkundlichen 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 gezäunten Anlage sind möglichst vor Beginn der Bauarbeiten als Grünland anzusäen und zum Bestandsschluss zu bringen. Die Befahrung dieser Flächen mit schwerem Gerät und die Zwischenlagerung mit Materialien sind zu vermeiden. Die Grünlandansaat 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 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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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

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 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: 22.10.2026
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000

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