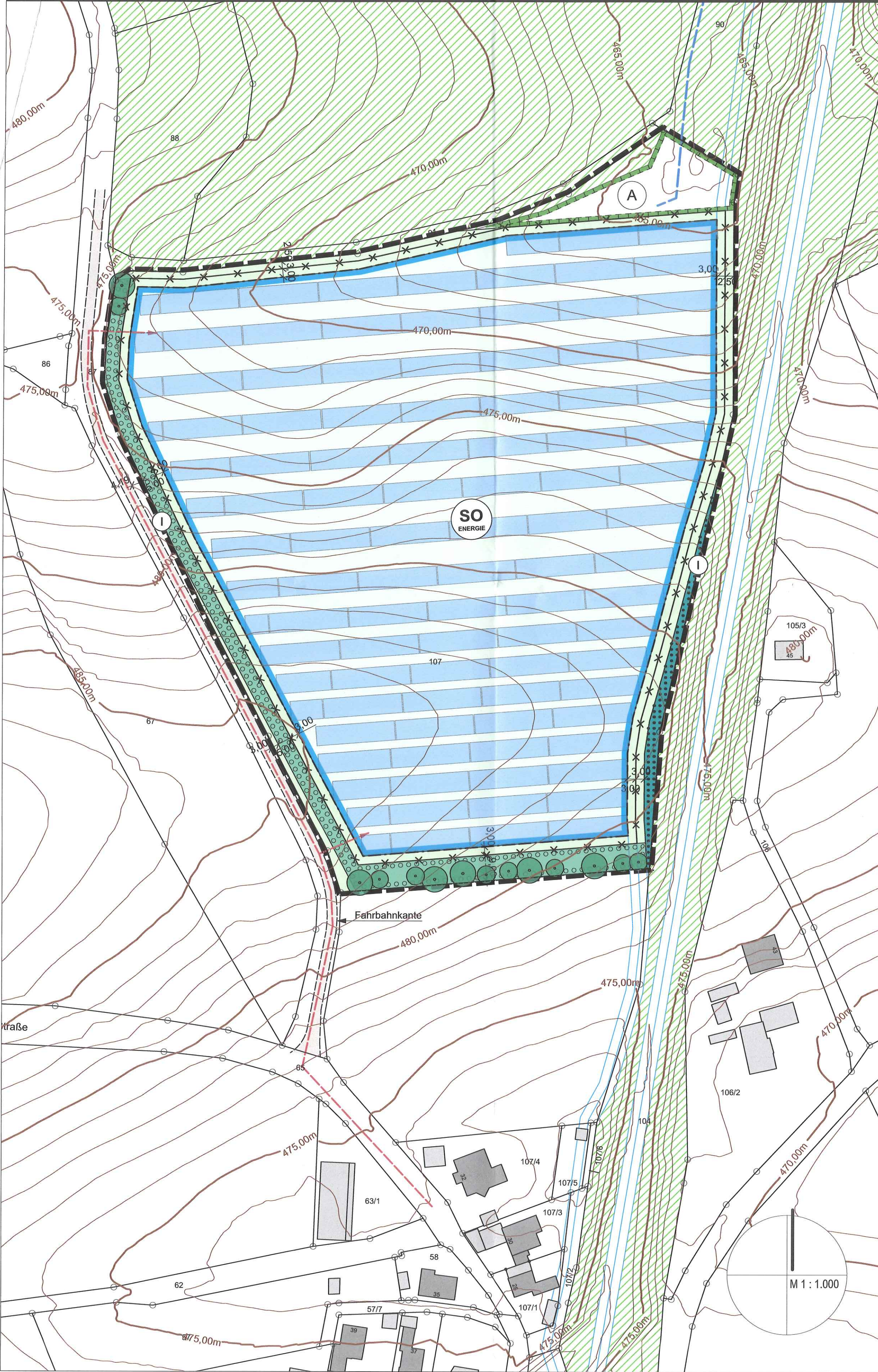
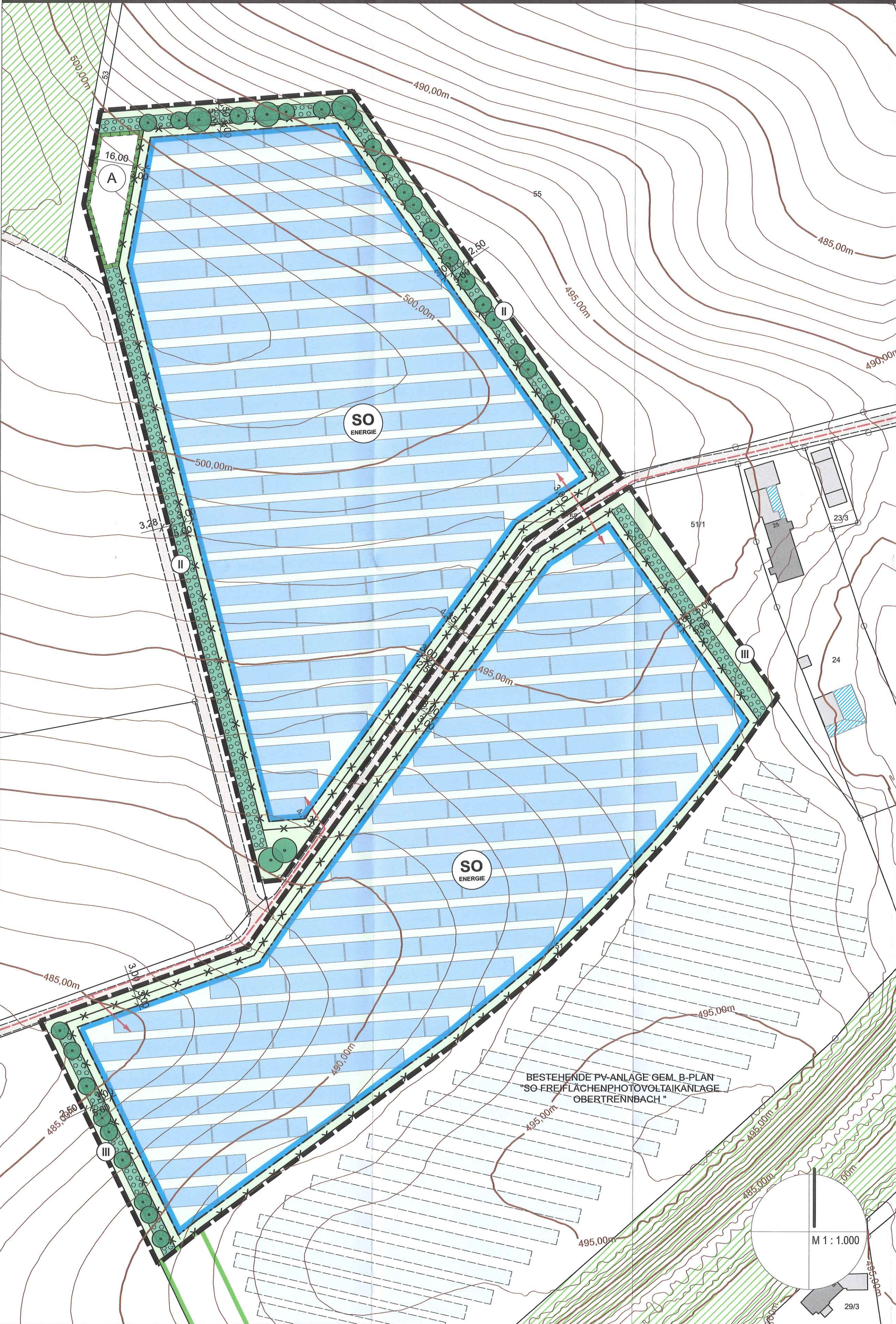


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: GELTUNGSBEREICH 1



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: GELTUNGSBEREICHE 2 und 3



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: LEGENDE

- 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 Baufenstern; 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
Darin zu pflanzende Bäume:
Bäume 1. Wuchsordnung
Bäume 2. Wuchsordnung
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
Geltungsbereiche 1 und 2
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
Vorschlag Belegungsraster PV-Module
geplante Feuerwehrzufahrt
Vermassung in Meter
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand Hauptgebäude
Nebengebäude
Straße / Weg Bestand
Höhenlinien, Abstand 1m
Waldbestand
Graben

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 wirtschaftliche Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden.
Es sind ausschließlich bifaziale und schwermetaulfreie Module zu verwenden.
Außerdem zulässig sind:
• bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
• Anlagen zur Stromspeicherung und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter) und
• 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:**
Modulfläche:
Maximale GRZ Geltungsbereich 1: 0,5.
Maximale GRZ Geltungsbereich 2: 0,6.
Maximale GRZ Geltungsbereich 3: 0,6.
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.
Technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher):
Maximale GR Geltungsbereich 1: 150 m²
Maximale GR Geltungsbereich 2: 100 m²
Maximale GR Geltungsbereich 3: 100 m²

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1.3 Höhe baulicher Anlagen:**
Maximal zulässige Höhe über Ugelände:
3,50 m für Solarmodule;
3,50 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut);
3,50 m für Stromspeicher;
Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkannte) und Ugelände: 0,80 m
- T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen:**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind für den vorbeugenden Brandschutz erforderliche Löschwasserleiche.
- T1.5 Einfriedungen:**
Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mitteleisäuger sowie Hühnervogel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, 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 (Abkantung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) 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.
Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als frische, artenreiche Extensivwiesen (gem. BayKompV, BNT G212) 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. Bei der Mahd ist der Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (z.B. Balkenmähwerk) und eine Schnitthöhe von 10 cm zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In Randbereichen sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit in einer Breite von mindestens 2 m auszusparen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Die Nutzung als Standweide ist unzulässig. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- T4.2 Private Grünflächen**
Auf den Flächen sind zweireihige, am Südrand von GB 1 vierreihige, gemischte Strauchhecken zu pflanzen. Ergänzend sind Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. Dabei sind Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m zulässig.
Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Cornus betulus Hainbuche
Populus tremula Zitterpappel
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus minor Feldulme
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Corylus avellana Hasel
Pyrus pyrae Wildbirne
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher:
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Roter Harttriegel
Onosmodium laevigata Zweiflügeliger Weidenröschen
Euonymus europaeus Pfaffenhuhen
Ligustrum vulgare Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Schlehe
Prunus spinosa Kreuzdorn
Rhamnus cathartica Hundsrose
Rosa canina Zimtrose
Rosa majalis Salweide
Salix caprea Schwarzer Holunder
Sambucus nigra Wolliger Schneeball
Viburnum lantana Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus
Mindestpflanzqualität Bäume
verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Mindestpflanzqualität: Sträucher
Strauch, verpflanz, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Pflanzabstand: 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen
Wildschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.
Entwicklungspflege: abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auflockern des Bodens und Setzen von Bäumen auf maximal 30% der Fläche eines Heckenbereichs je Pflegegang. Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

C HINWEISE

- T4.4 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**
Ausgleichsfläche
Geltungsbereich 1
Ausgleichsfläche
Geltungsbereich 2
Alle Ausgleichsflächen sind an das Ökofachkataster des Bayerischen 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.
- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**
Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzünunungen 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.
- Systemschnitt T1.1**
M 1 : 200
- Bodenkennziffer**
Die Baukörper und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Eventuell zu Tage tretende Bodenkenndaten unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Brandschutz**
1. Löschwasserreservoir:
Der Standort kann nicht über Hydranten mit Löschwasser versorgt werden. Daher muss eine ausreichende Versorgung durch den Anlagenbetreiber sichergestellt werden. Ein mit dem Kreisbrandrat abzustimmendes Brandschutzkonzept ist vor Abschluss des Städtebaulichen Vertrags vorzulegen und dort abzusichern. Für den Erstzugriff im Brandfall sollte mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderfahrmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) einzuhalten.
2. 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 gewollte Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
3. 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). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege 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 angegeben sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ordnungsgemäße Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen 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.
Im Hinblick auf die Beweidung durch Schafe sind Stromkabel so zu verlegen und die Solarmodule so hoch anzubringen, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- 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 19839 einzubringen. 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 19839 und ggf. DIN 19815 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 19839 empfohlen.
Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.
- Löschwasserleiche**
Im Bedarfsfall herzustellende Löschwasserreservoir sind so zu gestalten, dass sowohl Groß- als auch Kleintiere (z.B. Amphibien) das Wasser wieder verlassen können, oder dieses gar nicht erst erreichen können. Dies kann durch die Anlage von Flachwasserzonen, bodennahe, dichte bzw. Kriechlebensräume, Einzünunung, oder unerreichte, unterirdische Bereitstellung erreicht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss 07.05.2024
Billigungsbeschluss Vorwurf 07.05.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 08.05.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 14.05.2024 - 14.06.2024
Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 08.05.2024 - 14.06.2024
Abwägungsbeschluss 16.07.2024
Billigungsbeschluss Entwurf 16.07.2024
Bekanntmachung Abwägungs-/Billigungsbeschluss 19.07.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 29.07.2024 - 02.09.2024
Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 18.07.2024 - 02.09.2024
Abwägungsbeschluss 17.09.2024
Satzungsbeschluss 17.09.2024
- Gangkofen, den **15. NOV. 2024**
Matthias Mandl, 1. Bürgermeister
- Genehmigungsbescheid
ausgefertigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Ortsübliche Bekanntmachung

- In Kraft getreten
Gangkofen, den **15. NOV. 2024**
Matthias Mandl, 1. Bürgermeister

Markt Gangkofen

BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK OBERTRENNBACH"



- Gefertigt: 17.09.2024
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter