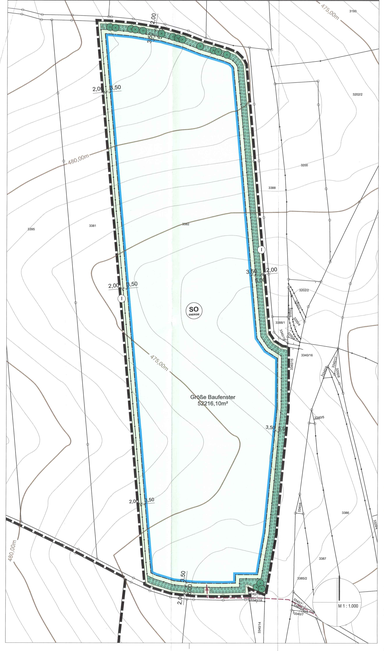
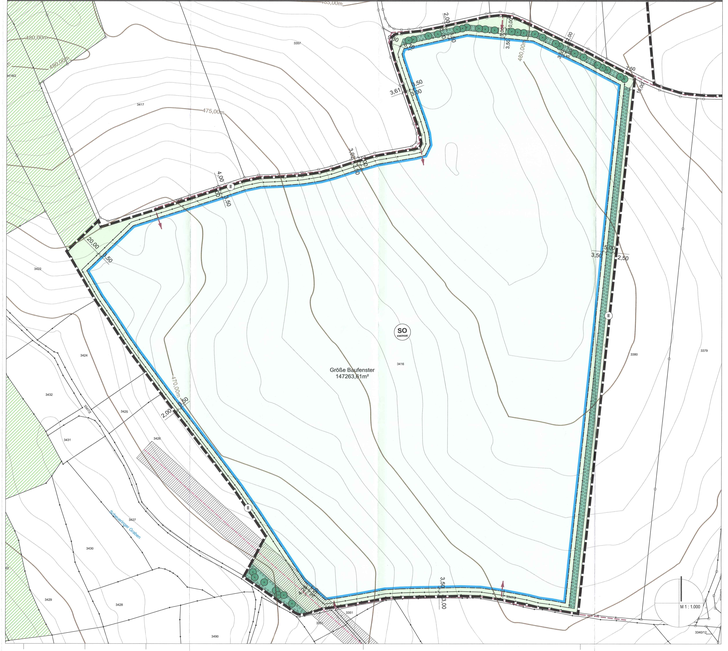
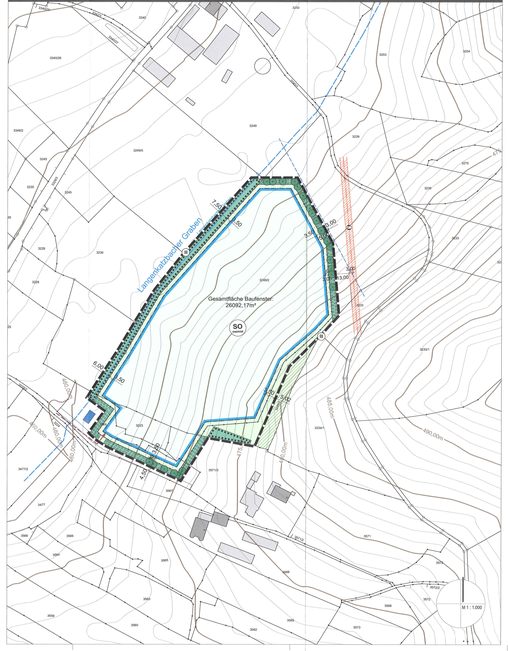
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: GELTUNGSBEREICH 1



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: GELTUNGSBEREICH 2



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: GELTUNGSBEREICH 3



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: LEGENDE

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

SO Sonstiges 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 für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen

Dehn- zu pflanzende Bäume

Bäume 2. Wuchsordnung

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

1 2 3 Geltungsbereiche 1, 2 und 3

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

105 Flurstücksnummer

Vermessung in Meter

geplante Feuerwehrzufahrt

Einfriedelung mit bestimmte 3m-Schutzkorridor

20-kV-Leitung mit bestimmte 10 m Schutzzone

Private Wasserleitung

Höhenlinien, Abstand 1m

Waldbestand

Löschweiher Bestand

Graben

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung

T1.1 Nutzungsarten: Sondergebiet Erneuerbare Energien
Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen
Zulässig ist die Errichtung von Nebenbetrieben, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels gerammter Spitze, geschraubter Stahlprofile aufzustellen.
Die Modultische dürfen eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.
Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind sowie Anlagen zur Stromspeicherung und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Löschwasserbrunnen, Löschwasserrohrnetz, unterirdischer Löschwasserbehälter).
Zulässig sind ferner Zufahrten, Zufahrtstore, Schaltwerkhäuschen 170x90, Wechselrichter, Trafostationen und auf einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.
Modultische:
Maximale GRZ: 0,5.
Die Bezugsfläche ist die umzäunte Anlagenbereich.
Die Grundfläche der PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.
Die Modulreihen sind zueinander den Hindernissen nach Horizontalprojektion beträgt 3,0 m.
Technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher):
Maximale GR Gebietsgröße 1: 200 m²
Maximale GR Gebietsgröße 2: 650 m²
Maximale GR Gebietsgröße 3: 150 m²

T1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über Urgelände:
3,50 m für Solarmodule.
3,50 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut).
4,00 m für Modultische.

T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind für den vorhergehenden Bestandsbau erforderliche Löschwasserteiche.

T1.5 Einfriedungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
Maximale Zaunhöhe: 2,50 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stahlmetallzaun ohne Sockel mit Bodenfreiheit von mindestens 15 cm. Der Einfriedungszaun ist regelmäßig auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenweite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupföffnungen mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).

T2 Wasserwirtschaft

T2.1 Niederschlagswasser: Ständiges im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gesikerten Fläche zu versickern.

T2.2 Reinigung: Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.

T3 Bienenschutz Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Bienenkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.

T4 Grünordnung

T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen der Gebietsfremdherkungen der BDB entsprechen.
Es sind nur Pflanzarten 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 Verletzung) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T4.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Grünland zu entwickeln und zu erhalten (gem. Bayfo.nG (BNT-SG12) 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.
Es ist eine 2-schürige Wiesenmahd (1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab Mitte Septembers/den Nährwert) (z. B. Balkenmesser) und eine Schnitthöhe von 10 cm zu gewährleisten. Das Mähgut ist abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Eine Erstentwicklungspflege vor Jahren nicht vor dem 15. Juni erfolgt. In Randbereichen sind pro Jahr maximal auf rund 50% der Gesamtfläche (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit in einer Breite von mindestens 2 m auszusparen.
Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden.
Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

T4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Auf den Flächen sind zweireihige gemischte Strauchhecken zu pflanzen:
In den Geltungsbereichen 1 und 3 sind ergänzend Bäume 2. Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen.
Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Prunus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualität Bäume: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Mindestpflanzqualität Sträucher: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!

Pflanzabstand: 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen

Wildschutz: Zäune sind nach Anwachskontrolle, spätestens nach 3 Jahren/nach Überwuchs zu entfernen.

Erstentwicklungspflege: abschnittsweise Verjüngungsrückschneiden durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

T4.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: Der bestehende bachbegleitende Gehölzsaum und das kleine Feldgehölz in Geltungsbereich 3 sind dauerhaft zu erhalten. Aufwuchs durch natürliche Sukzession ist zu dulden. Bei Bedarf sind Schutzmaßnahmen gegen Bibenfraß vorzunehmen (Stammschutz aus Drahtgeflechtgelieb).
Pflege durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen) sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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 Beweidung von Gehölzen oder anderen Pflanzungen um eine Aufgabe der Nutzung handelt. Eine Aufgabe liegt dann vor, wenn die Naturschutzbehörde feststellt, die Einhaltung des Bisher- und Hinterlassen und hierbei zu beachten: Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

C HINWEISE

Bodendenkmäler: Die Baubüger und ausführenden Bauformen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Eventuell zu Tage tretende Bodenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

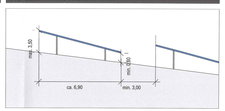
Brandschutz: 1. Löschwasserversorgung:
Der Standort kann nicht über Hydranten mit Löschwasser versorgt werden. Für den Erstzugriff im Brandfall sollte mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit 1.600 Liter Löschwasserbehälter zur Verfügung stehen. Ein weiterer Vorrat mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Störungen an elektrischen Anlagen (Photovoltaikanlagen) zu beachten. Diese sind in der DGUV Information 205-036.
2. Zugängigkeit, Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist von Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist von Betreiber sicherzustellen, dass im Schadenfall die Anlage stromlos geschaltet werden kann. Die Feuerwehrschlüssel müssen in einem Schlüsseldepot (z.B. Schlüsseltresor) mit Schlüsseln für Feuerwehrschließzylinder von 10 mm, schlüsselbesetzt Typ 1 (HAHN WSI 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 (Bekanntmachung vom 24. Juli 2007, Az. IIB5-4622.12-001). Demnach ist eine Breite der Trafostationen müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege ermöglicht sein.
3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadenfall ermitteln zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Einsatzfirma/ eines Ansprechpartners für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Beschädigungen: Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf schädliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen oder witterungsbedingte Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und können zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

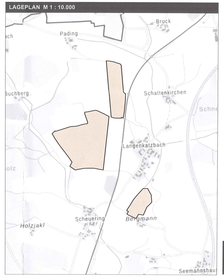
Pflanzmaßnahmen: Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.

Bewässlung: Im Hinblick auf die Bewässlung durch Schafe sind Stromkabel so zu verlegen und die Solarmodule so hoch anzubringen, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

SYSTEMSCHNITT PV-TISCHE M 1 : 100



LAGEPLAN M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	08.06.2022
Billigungsbeschluss Vorentwurf	08.06.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	09.06.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	09.06.2022 - 11.07.2022
Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	09.06.2022 - 11.07.2022
Abwägungsbeschluss Entwurf	25.10.2022
Billigungsbeschluss Entwurf	25.10.2022
Bekanntmachung Abwägungs-/Billigungsbeschluss	26.10.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB	03.11.2022 - 05.12.2022
Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs.2 BauGB	03.11.2022 - 05.12.2022
Abwägungsbeschluss	17.01.2023
Satzungsbeschluss	17.01.2023

Ausgefertigt: Markt Gangkofen, 1. Bürgermeister
Raphael Wandl, 1. Bürgermeister

Genehmigungsbescheid ausgefertigt: gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich

Ortsübliche Bekanntmachung im Anzeiger gemäß § 10 Abs. 3 BauGB: 04. APR. 2023
04. APR. 2023

Ausgefertigt: Markt Gangkofen, 1. Bürgermeister
Matthias Wandl, 1. Bürgermeister

Landratsamt Rottal-Inn
Eingang: 11. März 2023
Technische Prüfung - Bauleitplan
SG Bauleitplanung

Markt Gangkofen

BEBAUUNGSPLAN
"SO SOLARPARK LANGENKATZBACH"

Gefertigt: 17.01.2023
Zuletzt geändert:
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Kortlieder

M 1 : 1.000

ARCHITEKT MARTIN KORTLIEDER
Burgkirchen 1 · 84367 Tann
Tel. 08572/9619-0 · Fax 08572/9619-19