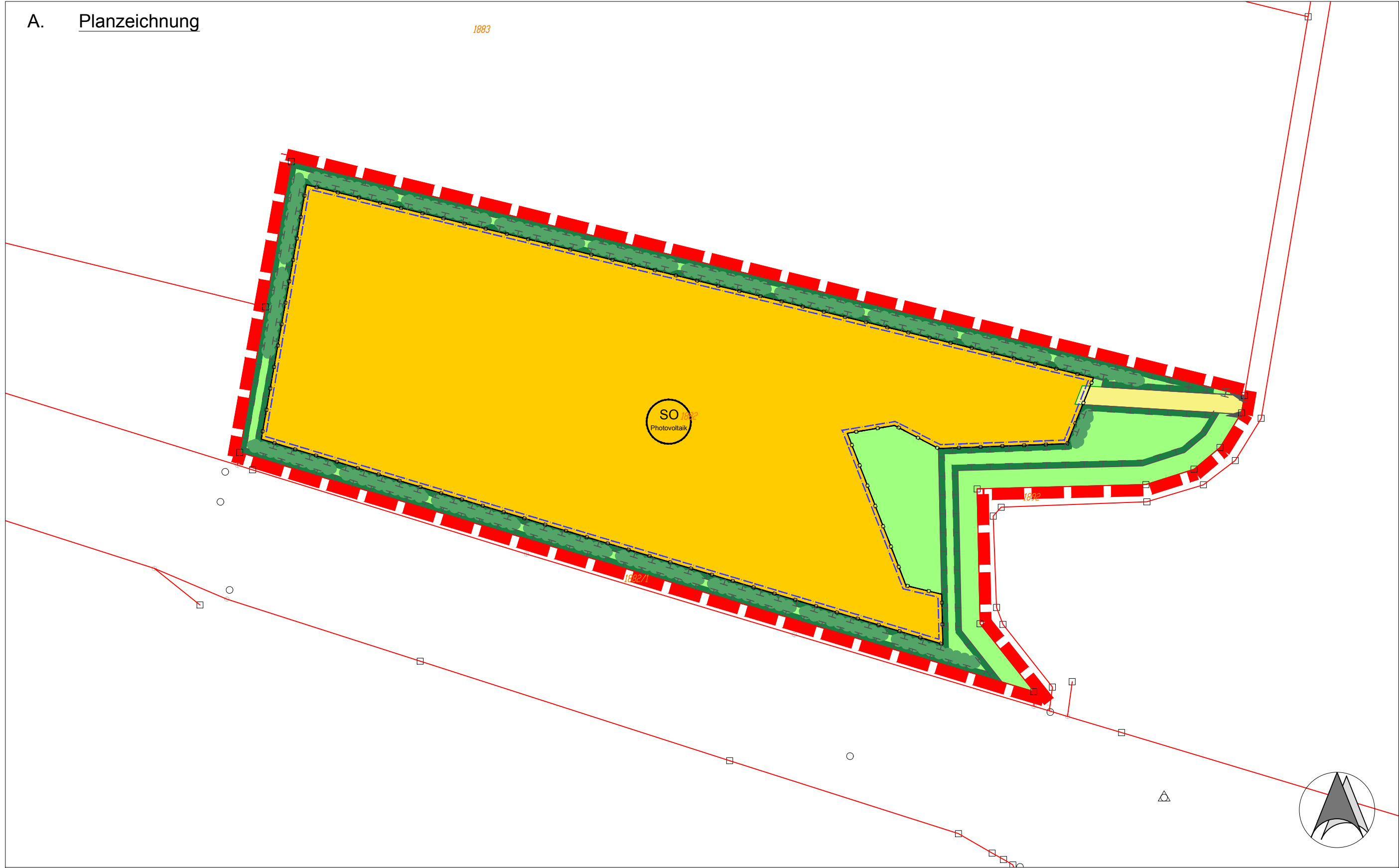


A. Planzeichnung



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 41 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage östlich der Heimgärten“

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Reichertshofen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 41 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage östlich der Heimgärten“. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus den Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

B. Festsetzungen

1. Grenzen

- 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1882, Gmkg. Reichertshofen.
- Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der unter Punkt 3.1 genannten Technikgebäude.

- 2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2048 ist die Anlage wieder zurückzubauen.
- Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.
- Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.
- Zusätzlich sind ein Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 2 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

- 3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

- 4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flach- oder Satteldächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken. Gebäude für Pflegeutensilien werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist ebenfalls ein Flach- oder Satteldach. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

5. Örtliche Verkehrsflächen

- 5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

- 7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

- 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (z.B. Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

- 7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

- 8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung", 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches StMl zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt.
- Der notwendige Ausgleich wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.

- 8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: Die interne Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Anlage folgenden Vegetationsperiode auszuführen und abzuschließen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
- Die Pflanzungen sind mit Stroh zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

- 8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage
- Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche ist zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) zu mähen, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

- 8.4. Verwendung von Regio - Saatgut
- Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Von den Modulen darf keine andauernde Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen und ein Blendgutachten zu erstellen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

- 9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:
- tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB (A) für WA
- Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich.
- Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann der Markt den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch den Markt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

- 9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Werbeanlagen

- 10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig.

11. Erschließung

- 11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

12. Telekommunikationslinien

- Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

C. Hinweise

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Alllast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
4. Die Fertigstellung der Pflanzungen ist bei der UNB zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln. Zu Nachbargrundstücken sind die Grenzabstände gem. AGBGB zu berücksichtigen. Bei sämtlichen Anpflanzungen darf kein negativer Einfluss auf Nachbargrundstücke entstehen.
5. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 41 „SO Freiflächenphotovoltaikanlage östlich der Heimgärten“ verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH Berlin zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e.V. Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse können diese beim Markt Reichertshofen zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
6. Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 12 BBodSchV sind zu beachten.
7. Vor Baubeginn ist das Gebiet hinsichtlich bodenbrütender Vogelarten von einer fachkundigen Person zu untersuchen. Hierbei sind im Bericht, neben den Ergebnissen, auch die Anzahl der Begehung mit Datum, Uhrzeit, Dauer und Wetter zu nennen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.
8. Die "Fachinformation für die Feuerwehren Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände - sog. Solarparks" des Landesfeuerwehrverbandes Bayern vom Juli 2011 sind zu beachten

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.05.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2018 hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2018 hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am 31.07.2018 gebilligten Fassung vom 31.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 24.09.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am 31.07.2018 gebilligten Fassung vom 31.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 24.09.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.10.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2018 als Satzung beschlossen.

Reichertshofen, den

Erster Bürgermeister Franken

7. Ausgefertigt

Reichertshofen, den

Erster Bürgermeister Franken

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Reichertshofen, den

Erster Bürgermeister Franken

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil



Markt Reichertshofen		Unterlage			
		Blatt Nr.	1/2		
		Datum	Zeichen		
Schloßgasse 5, 85084 Reichertshofen					
Endfassung vom 22.10.2018		bearbeitet	Gz:	22.10.2018	Aures
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 SO Freiflächenphotovoltaikanlage östlich der Heimgärten“		gezeichnet	Gz:	22.10.2018	
		geprüft	Gz:		
			Gz:		
			Gz:		
		vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan			
		Maßstab 1 : 1000			
Projekt: 728					