

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90
Erläuterung zur Nutzungsschablone

- | | |
|---|--|
| 1 | 1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung |
| 2 | 2. Maximal zulässige Grundfläche |
| 3 | 3. Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen |

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

- 1.4.2  Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Zulässig sind:
- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschl. Unterkonstruktionen,
 - Trafostationen
 - Einfriedungen
 - Auslaufhaltung von Hühnern

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

- 2.6 Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 10.000 m². Für die Berechnung der Grundfläche sind die durch die Tisch-Reihenanlagen überbauten Flächen (horizontale Projektionsfläche) der Photovoltaikanlage sowie die Grundfläche der Trafostationen heranzuziehen. Für die Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) ist die Baufläche innerhalb der Einfriedung (ca. 21.940 m²) heranzuziehen.
- 2.8 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt 3,60 m bezogen auf das Urgepland.

3. Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.5.1  Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 BauNVO. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

- 8.1  Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Bestand. Wasserleitung. Mit Schutzstreifen beiderseits 2,50 m zur Leitungsmittel. (Nicht zur Maßentnahme geeignet)

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1  Grünfläche, privat
-  Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 0.21

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Absatz 1 Nr. 18 BauGB)

- 12.1  Flächen für die Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 15.15  Einfriedung Sicherheitszaun gemäß textl. Festsetzung Nr. 0.11.
- 15.16  Photovoltaik-Modulfläche
Lage, Zahl und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung geringfügig ändern. Unterkonstruktion und Fundamentierung gemäß textl. Festsetzung Nr. 0.6.1.
- 15.18  Trafostation
- 15.19  Ausgleichsfläche Teil I zum Bauvorhaben "Neubau eines Hühnerstalls", Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Januar 2014. Zu roden, Ausgleich innerhalb Kompensationsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO PV "Hofdorf V".
- 15.20  Einzelgehölze im nordöstlichen Anlagenbereich, nicht standortgerecht. Zu roden.

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Vermessungsverwaltung Bayern, Stand 05/2020)

- 16.1  Flurgrenze
- 16.2  741 Flurstücksnummer
- 17.1  Bäume / Sträucher bestehend
- 17.2  0,75 m - Höhensichtlinien. DGM 1, Bayerische Vermessungsverwaltung.
- 17.3  Umgrenzung Wasserschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme: Wasserschutzgebietsverordnung in der Gemeinde Hunderdorf und der Stadt Bogen vom 13.08.2004)
-  weitere Schutzzone III A

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Einfriedungen

- 0.1.1 Sicherheitszaun:
Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,05 m über OK Urgepland mit Maschendrahtzaun in grüner Farbe. In der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes ist die Gründung des Sicherheitszauns ausschließlich mit Erdäulen oder Rammfundamenten zulässig. Der Sicherheitszaun ist so zu errichten, dass die Gehölzpflanzungen innerhalb zu liegen kommen (vgl. Prinzipschnitt M 1:100).

0.2 Grünordnung

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen gem. planlicher Festsetzung 9.1.

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher:

Innerhalb der privaten Grünflächen an den relevanten Außengrenzen ist eine durchgehende 2-reihige Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen 2. Wuchsklasse mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Die Bäume 2. Ordnung sind auf die gesamte Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Sträucher / Bäume untereinander 1,50 m.

0.2.2 Gehölzartenliste / Mindestpflanzqualitäten

Liste 1: Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm.

Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

- | | | |
|------------------|---|---------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Malus sylvestris | - | Wild-Äpfel |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyrausta | - | Wild-Äpfel |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |

Liste 2: Sträucher

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

- | | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| Cornus sanguinea | - | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hassel |
| Eonymus europaeus | - | Pflaumenblüte |
| Ligustrum vulgare | - | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| Rosa spec. | - | Wildrosen |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

0.2.3 Begrünung privater Grünflächen

Nicht durch Pflanzgebote gem. Punkt 0.2.1 beanspruchte Flächen sind mit Landschaftsrosen mit Kräutern zu begrünen, als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

0.2.4 Begrünung der überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Flächen zwischen und unter den Photovoltaikmodulen mit Landschaftsrosen mit Kräutern aus autochthoner Herkunft zu begrünen, als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

0.2.5 Bepflanzung und Pflege

Die Bepflanzungen und Ansaaten sind in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage.

Pflege der Gehölze:

Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind zeitgleich zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf.

Pflege der Wiesenflächen:

Die Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren ca. 3-4 mal jährlich zu mähen, danach kann in Abhängigkeit der Aufwuchsstärke bis auf eine Mohd pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. In der weiteren Schutzzone III A ist eine Beweidung der Wiesenflächen mit Hühnern zulässig.

Dünge- oder Spritzmittel:

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig.

0.2.6 Kompensationsfläche

Der Ausgleichsbedarf wird auf der Flurnummer 692, Gemarkung Hunderdorf, Gemeinde Hunderdorf, erteilt. Die Kompensationsfläche umfasst eine anteilige Grundstücksfläche von 2.385 m². Lage und Abgrenzung sind auf dem Plan B 2.0 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1000 dargestellt.

0.3. Freiflächengestaltungsplan

- 0.3.1 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1:250 bis 1:500) vorzulegen. Darzustellen sind:
- Lageplan der Anlage mit Darstellung der Bepflanzung (Arten, Stückzahlen) sowie von Ansaaten (Saatgut)
 - Einfriedung mit Sicherheitszaun (Schnitt und Ansicht)
 - Photovoltaik-Module einschl. Unterkonstruktion (Prinzipschnitt mit Höhenangaben)

Für die Kompensationsfläche ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten für die Photovoltaik-Anlage der Unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

0.4 Nutzungsdauer / Rückbauverpflichtung

- 0.4.1 Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage und Auslaufhaltung von Hühnern“ zulässig. Fällt die Nutzung „Photovoltaikanlage“ weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Trafogebäude und Einfriedungen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Die Beseitigung von Gehölzen oder Ausgleichsflächen nach Wegfall der Nutzung unterliegt den zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

0.5 Immissionsschutz

- 0.5.1 Es ist darauf zu achten, dass der Standort für die erforderlichen Trafostationen und die Übergabestation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebene Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.
- 0.5.2 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

0.6 Wasserschutz

- 0.6.1 Im gesamten Geltungsbereich ist großflächiger Bodenabtrag unzulässig. Für die Gründung der Solarmodultische sind ausschließlich Rammprofile oder Schraubgründungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m unter Urgepland zulässig.
- 0.6.2 Als Transformator sind in der weiteren Schutzzone W III A ausschließlich Trockentransformator, alternativ esterbefüllte Öltransformator mit Auffangwanne zulässig.
- 0.6.3 Auffüllungen oder Abrabungen sind für die Errichtung der Trafostationen bis maximal 50 cm zulässig. Darüber hinaus sind Geländeveränderungen unzulässig. Auffüllungen zur Frostsicherung der Trafogründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig. Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen sind nur zulässig
- mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und
 - sofern die Bodenaufloge wiederhergestellt wird.
- 0.6.4 Die Verlegung der Kabel für die Anbindung der Wechselrichter bzw. Unterverteilungen ist nur in einer Tiefe von maximal 40 cm (ca. Pflugschichttiefe) zulässig.
- 0.6.5 Im gesamten Geltungsbereich sind jegliche Wartungsarbeiten an, sowie Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes innerhalb des Wasserschutzgebietes unzulässig. Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- 0.6.6 Im gesamten Geltungsbereich ist zur Reinigung der Solarmodule ausschließlich die Verwendung von Wasser ohne Zusätze zulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände von Bepflanzungen

Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Staubemissionen entstehen. Diese sind zu dulden. Schadenersatzansprüche können daraus nicht geltend gemacht werden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Bei der Pflege der Sondergebietsflächen ist darauf zu achten, dass das Auswaschen landwirtschaftlicher Bekräuter und die damit verbundene Beeinträchtigung benachbarter Kulturpflanzen vermieden werden. Die Gehölz- und Eingrünungsflächen sollen regelmäßig gepflegt werden.

2. Belange der Wasserwirtschaft

Bei anstehenden Aushubarbeiten sollte das Erreichen einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftamt Deggendorf zu informieren.

3. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Planbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Ein Vorkommen im Plangebiet kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

