

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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



Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



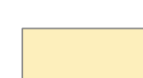
Grünfläche für Anpflanzung mehrreihiger Hecke



Private Grünfläche



extensive Wiesenfläche



Ufersaum



Baum zu pflanzen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Ausgleichsfläche "SO Photovoltaik Harthof"

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage



Bahngleis



110 m Abstand zur Bahnlinie



10 m Abstand zur Bahnlinie



Wasserleitung (Hauptwasserleitung Prünst - Zuckenried) mit je 2 m Abstandfläche links und rechts



Wasserzuleitung WKA geplant mit je 2 m Abstandfläche links und rechts



Hochspannungsfreileitung



Strommasten



Graben



Flächen der Biotopkartierung mit Nr.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Photovoltaikanlagen Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und die für den technischen Betrieb eine Photovoltaikanlage erforderlich sind. Dies sind z.B. Trafos, Wechselrichter und Übergabestationen. Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 45 m² nicht überschreiten.

2. Gebäude

Max. Modulhöhe: 3,0 m über natürlichem Gelände
Max. Wandhöhe Nebengebäude (Wechselrichter/Trafostationen): 3,5 m über natürlichem Gelände

Gebäude sind mit Satteldächern (25-35°) mit Ziegeldeckung auszuführen. Bei Verwendung von Fertigbauteilen ist eine Holzverschalung anzubringen.

3. Weitere Festsetzungen

3.1 Einzäunung

Die Einzäunung erfolgt mit einem verzinkten Maschendrahtzaun max. 2,5 m über Geländeneiveau. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Im Oberleitungsbereich müssen Zäune bahngeerdet werden.

3.2 Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst zu erhalten.

3.3 Blendwirkung, elektromagnetische Felder

Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Es sind blendarme (entspiegelte) Solarmodule einzusetzen. Die Anlage ist zur Bahnlinie mit einer zweireihigen Hecke einzugrünen (siehe 4.2 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen). Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Aufgrund des laufenden Bahnbetriebes sowie der Instandhaltungsmaßnahmen am Bahngelände sind Beeinträchtigungen hinzunehmen. Desweiteren wird die Bahn von Forderungen freigestellt, die diese Maßnahmen betreffen. Falls doch Blendungen festgestellt werden ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Bahnanlagen durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden (Anbringung von Blendschutzmatten an der erhöhten Zaunanlage).

4. Grünordnung

4.1. Wiesenflächen im Sondergebiet

Die vorhandene Wiese unter den Modulflächen ist als extensive Wiese zu pflegen. Eine Düngung der Fläche und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Das Mähgut ist zu abzufahren. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.

4.2 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet ist mit einer 2-3 m breiten 2-reihigen Gehölzpflanzung auf der Westseite einzugrünen. Der Baumanteil beträgt mind. 15%. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste (Festsetzung 4.4) in Gruppen zu pflanzen. Weitere Eingrünungen sind aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen nicht notwendig.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich von 7.300 m² wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 640, Gemarkung Patersdorf, erbracht. Entlang des Grabens sind auf 30% der Länge, autochthone Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) aus phytophthora-freien Beständen, Pflanzqualität Heister, 2xv, 150-200 cm, gruppenweise zu pflanzen. Gepflanzt wird vorzugsweise auf der Südseite, da die Gehölze zur Beschattung des Gewässers dienen. Die Pflanzung erfolgt auf Höhe der Mittelwasserlinie. Entlang des Grabens ist auf je 5 m beidseitig eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Diese ist 1x jährlich, abschnittsweise als Herbstmahd zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die restliche Fläche ist als extensive Feuchtwiese zu pflegen. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen dort nicht ausgebracht werden. Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 01.07. erfolgen.

4.4 Pflanzliste und Pflanzqualität

Pflanzqualität:
Sträucher 2xv, 60 – 100 cm
Heister, 2xv, 150 – 200 cm

Pflanzliste:

Auswahlliste zu autochthonen Sträuchern:	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auswahlliste zu autochthonen Bäumen:

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzäpfel
Prunus avium	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbime
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus torminalis	Eisbeere

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

2. Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

3. Wasserwirtschaft

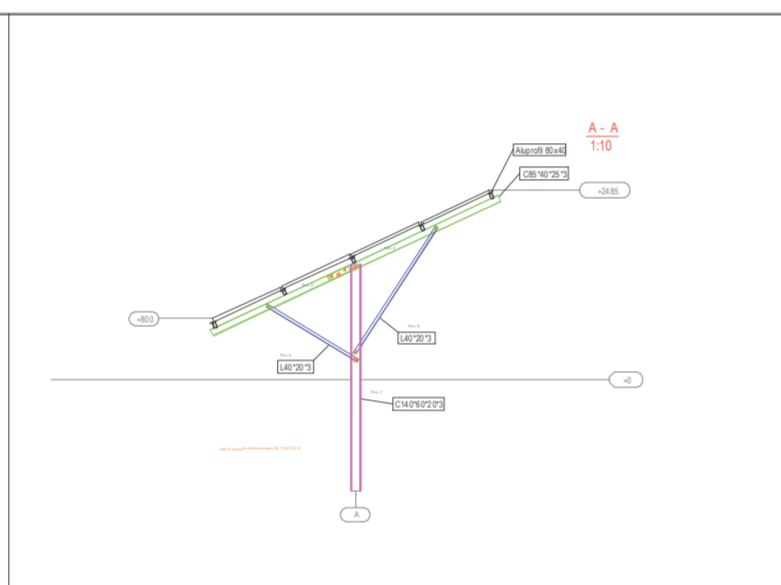
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu erfolgen.

4. Brandschutz

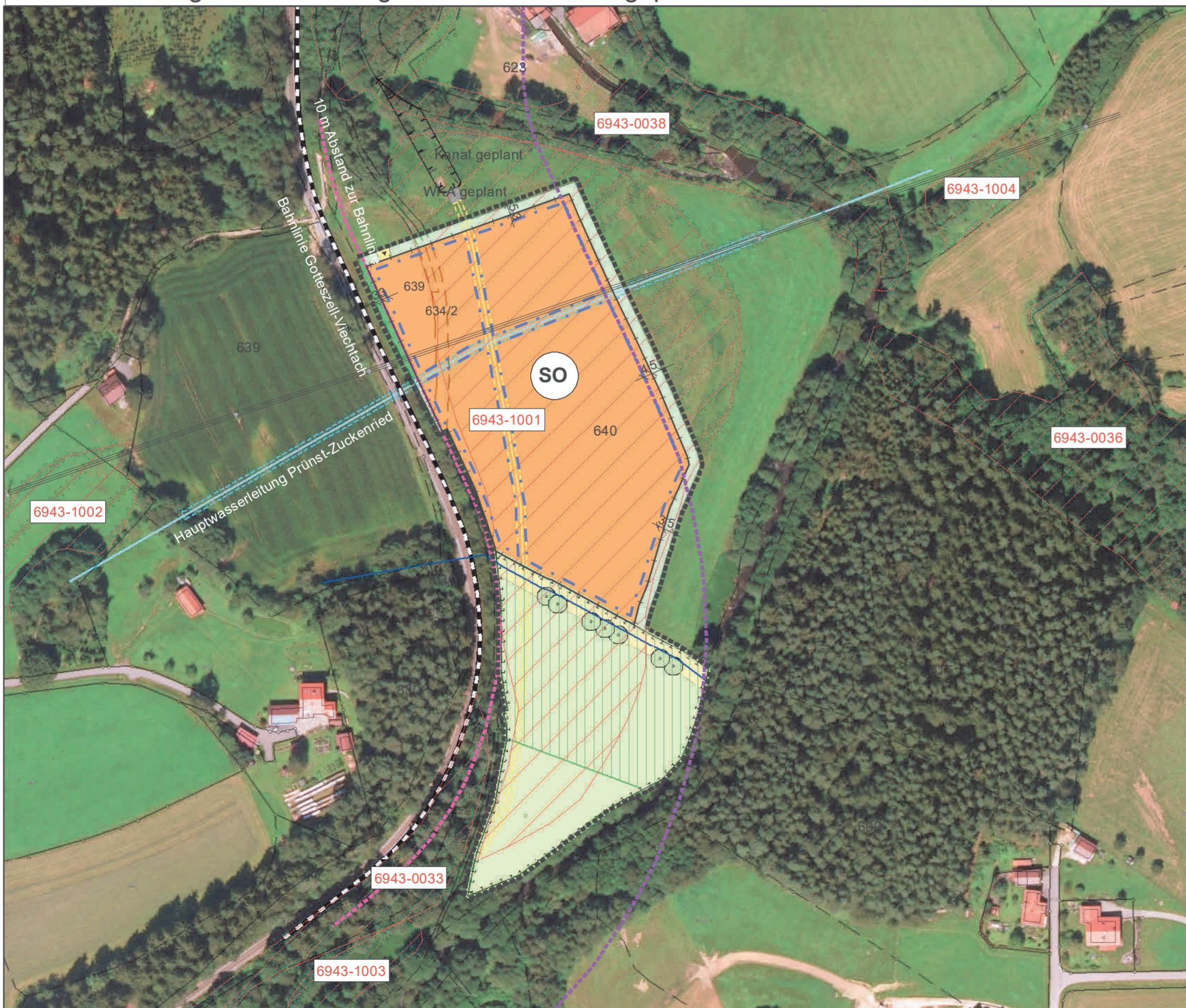
Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Regelquerschnitt

MASSTAB 1:10



Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO Photovoltaik Harthof" M: 1:2.000



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



SO Photovoltaik Harthof

GEMEINDE: Patersdorf
LANDKREIS: Regen
REG-BEZIRK: Niederbayern

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1:1000, Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Untergrund: Aussagen und Rückverschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Der Gemeinderat Patersdorf hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Photovoltaik Harthof" am 14.12.2017 beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom _____ bis _____ im Rathaus Patersdorf durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand von _____ bis _____ statt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Bebauungsplanentwurf vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Rathaus von Patersdorf öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ eingeholt. Es wurde dafür eine Frist von einem Monat gesetzt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):
Der Gemeinderat Patersdorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am _____ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):
Die Gemeinde Patersdorf hat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am _____ nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Patersdorf, den

Willi Dietl, 1. Bürgermeister

Stand:

14.12.2017

LandSchaftRaum - Beatrice Schötz
Landshuter Str. 40, 84109 Wörth a.d. Isar
Tel.: 08702/5689777, Fax: 08702/5689778
Email: info@landschaftraum.com

Bearbeitung:
Dipl. Ing. (FH) Monika Brunnhuber

