

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 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 Schutz von Natur und Landschaft; Erhaltung wertvoller Bestandsflächen (Feldholz; Streuobstbestand)
- Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen; Vorgaben für Teilschnitte P1 und P2 gemäß textlichen Festsetzungen
Darin zu pflanzende Bäume:
Bäume 1. Wuchsordnung
Bäume 2. Wuchsordnung
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Flächen für die Landwirtschaft; Grünland
Flächen für Wald
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsfläche; Flurweg
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vermessung in Meter
geplante Feuerwehrezufahrt
Bach/Graben
Höhenlinien, Abstand 1m

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
T1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit der Durchführung verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind als nach Süden ausgerichtete Modultische ohne Fundamente mittels geramter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden. Zwischen den Modulreihen sind mindestens 3 m breite, besonnte Streifen freizuhalten.
Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Anlagen zur Energiespeicherung sowie Zaanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.6.
Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
Maximale GRZ: 0,5
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.
- T1.2 Nutzungsarten:
Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände:
Solarmodule: 4,50 m
Trafobäude und Container Energiespeicher: 3,50 m
Mindestbodenabstand der Solarmodule: 0,80 m
Maßgeblich ist für die Modultische die Höhe der Oberkante und für Trafobäude die talseitige Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- T1.3 Grundflächenzahl:
Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- T1.4 Höhe baulicher Anlagen:
Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände:
Solarmodule: 4,50 m
Trafobäude und Container Energiespeicher: 3,50 m
Mindestbodenabstand der Solarmodule: 0,80 m
Maßgeblich ist für die Modultische die Höhe der Oberkante und für Trafobäude die talseitige Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- T1.6 Einfriedungen:
Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
Maximale Zaunhöhe: 2,20 m
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel.
Die Zaananlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervögel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlußrohren mit Mindestquerschnitt 15 cm und im Mindestabstand von 50 m.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

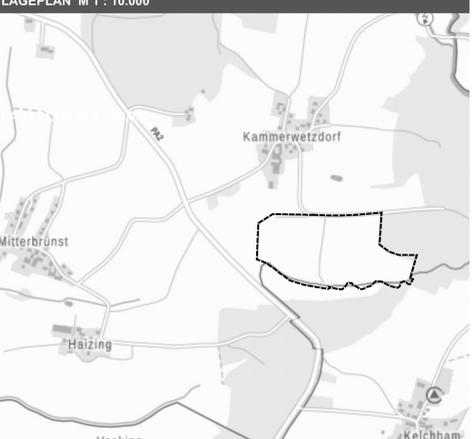
- T2 Wasserwirtschaft**
Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gezeichneten Fläche zu versickern.
- T3 Blendschutz**
Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.
- T4 Grünordnung**
T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Alle Gehölze müssen 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.
T4.2 Private Grünflächen
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. Dabei sind ausschließlich insektenfreundliche Mähwerke zu verwenden. Eine Schnitthöhe 10 cm darf nicht unterschritten werden. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mähd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In Randbereichen sind bei jeder Mähd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnden Abschnitten) Säme mit einer Breite von mindestens 2 m auszusparen.
Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über- oder Untereweidung ist zu vermeiden.
Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen.
- T4.3 Flächen für die Landwirtschaft
- T4.4 Pflanzmaßnahmen
Gemäß Planzeichen sind zweireihige (P1) oder einreihige Hecken (P2) und dauerhaft zu erhalten.
Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Populus tremula
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Corylus avellana
Pyrus pyraeata
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sträucher:
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Eunymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa majalis
Salix caprea
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Mindestpflanzqualität
Bäume
verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ mit zertifiziertem Herkunftsnausweis
Strauch
verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ mit zertifiziertem Herkunftsnausweis
2 m zwischen und innerhalb der Pflanzenreihen
Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäumung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
abschließende Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 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 rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Befruchtungen. 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 Artenschutzgesetzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

C HINWEISE

- Bodenkennlinie**
Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.
- Brandschutz**
1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewisse Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht V05 anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
2. 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 Trafostationen" (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 angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Beschädigungen**
Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltmaßnahmen 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 AGBG zu berücksichtigen.
- Systemschnitt PV-Tische T1.1**
M 1 : 200
N
S
max. 4,5 m
ca. 6,0 m
min. 3,0 m



LAGEPLAN M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Büchberg hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Büchberg, den
- Ausgefertigt
Büchberg, den
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 § 4 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Büchberg, den

1. Bürgermeister Josef Hosenhörn (Siegel)

Gemeinde Büchberg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET FÜR PV-FREIFLÄCHEN-ANLAGEN NÄHE KAMMERWETZDORF"

Vorentwurf zu den Verfahren gem. den §§ 3.1 und 4.1 BauGB