



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik
- Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:
- Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung
 - Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
- 1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
- Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grund- / Geschossfläche:		
Nutzung	Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation	max. 20.700 m²	---

- 2.2 Höhe der Gebäude und Module
- Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.
- 2.2.1 Wandhöhe
- Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,50 m
- 2.2.2 Modulhöhe
- Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 3,50 m
- 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
- Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
- Dachneigung: max. 25°
- Dachdeckung: alle harten Deckungen
- Dachüberstand: 20 cm / Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
- Dachaufbauten: Organg/Traufe max. 1,00 m
- Zwisch-/Standgiebel: unzulässig
- 3.2 Abstandsflächen
- Für die Abstandsflächen gelten ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.
- Hinweis: Sämtliche erforderlichen Abstandsflächen sind vollständig innerhalb des Geländes des Geltungsbereichs bereitzustellen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

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

- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Freiflächenphotovoltaik

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- ☐ Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsfahrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- ▲ ▼ Ein- / Ausfahrt, Planung
- ☐ Zufahrt, wassergebunden, Planung

☐ Sichtdreieck / Sichtfeld

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stäbe, Häuten u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stelplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- ☐ Flächen für Versorgungsanlagen
- ☐ Trafostation / Übergabestation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- ☐ privater, innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zaun, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege
- ☐ private Grünfläche mit Pflanzgebot, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege
- ☐ private Grünfläche ohne Pflanzgebot, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege
- ☐ private Grünfläche, Bestand unbefestigter Grünweg als Feldzufahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.3 Einfriedungen
- Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Metallzaun; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand)
- Zaunhöhe: max. 2,50 m ab natürlichem Gelände
- Sockel: unzulässig
- 3.4 Gestaltung des Geländes
- Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 4 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFÄHRTEN
- Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterterrassen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
- 5 ANSAAT
- Die Verwendung autochthonen Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland / Magerrasen) aus dem Herkunftsgebiet 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (PPR) mit einem Kräutergehalt von 30 % ist erforderlich. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.
- Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Das Mahdgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.
- 5.1 Pflegewege
- Der umlaufende Pflegeweg und die Pflegewege im Bereich der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- 5.2 Wiesenflächen innerhalb der Einfriedung
- Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzungen vorzulegen.
- 5.3 Wiesenflächen außerhalb der Einfriedung
- Alle planlich festgesetzten Wiesenflächen außerhalb der Einfriedung sind ebenfalls autochthon anzupflanzen, als Extensivwiesen mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- 6 PFLANZMASSNAHMEN
- Gebüsche als Eingrünung
- Zur Einbindung der Sondernutzung in die umgebende Landschaft erfolgt an den festgesetzten Standorten die Anlage lockerer, linearer Gehölzstrukturen aus Gehölzen gemäß Artenliste 9.1 und Sträuchern gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5m). Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern beträgt 10% zu 90%.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- ☐ Gehölzgruppe (Baum- / Strauchpflanzung), Planung autochthones Pflanzmaterial, zur Einbindung in die Landschaft

Sonstige Planzeichen

- ☐ Einfriedung, Planung

PLANLICHE HINWEISE

- 1167 Flurnummer
- ☐ Flurstücksgrenze
- ☐ 110m Korridor zur Eisenbahnlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.2 Gebüsche in der Bachau
- Zur Strukturanreicherung der Bachau erfolgt die Anlage lockerer, mesophiler Gebüsche gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5m).
- 6.3 Erlenpflanzung
- Zur Verbesserung des Gewässerufers (Beschattung, Strukturanreicherung) erfolgt die Anpflanzung von 6 phytophthora-resistenten Erlen gemäß Ziffer 9.1 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten.
- 7 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
- Zu erhalten der Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.
- Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf der privaten Grundstücksfläche Flurnummer 2266 (TF), Gemarkung Neuhausen.

- Maßnahmen:
- Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutzte Wiesenflächen
 - Förderung feuchter Hochstaudenfluren
 - Anlage strauchartiger Gehölzbestände im Bereich der Pflertrach
 - Anlage überbegleitender Erlen an der Pflertrach
- Entwicklungsziel:
- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Biototyp G 212 nach Biotopwertliste Bayern)
 - mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (Biototyp K 122 nach Biotopwertliste BayKompV)
 - Entwicklung mesophiler Gebüsche mit überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzen (Biototyp B 112 nach Biotopwertliste BayKompV)
- Zielerreichung:
- Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 15 Jahren.

9 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzungen vorzulegen.

- 9.1 Gehölze 1., 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz / Obstbaum: H: 2 x v. 8-10 m
- in flächigen Pflanzungen: v:Hei, o.B.: 200-250
- Alnus glutinosa
Acer campestre
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Salix caprea
und vergleichbare Arten sowie Obstgehölze standortgerechter Lokalsorten.
- Schwarz-Erle
Feld-Ahorn
Vogel-Kirsche
Gemeine Eberesche
Sai-Weide

VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Aufstellungsbeschluss
- Der Markt Altdorf hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Brunnau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.10.2017 bis 20.11.2017 durchgeführt.
- 3 Öffentliche Auslegung
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Brunnau" in der Fassung vom 02.07.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- 4 Satzungsbeschluss
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Brunnau" wurde mit Beschluss vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 03.04.2017 als Satzung beschlossen.

Altdorf, den

1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Altdorf, den

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Brunnau" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Brunnau" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Altdorf, den

1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 9.2 Sträucher
- Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
- Berberis vulgaris
Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
und vergleichbare Arten.
- Gewöhnliche Berberitze
Roter Hartriegel
Haselnuss
Plattenhüchen
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Schlehden
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Roter Heller
Wolliger Schneeball

Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE
- Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt.
- Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 6 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTENWIRKUNGEN
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tielwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 3 NACHBARSCHAFTSRECHT
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angehenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

PHOTOVOLTAIKANLAGE BRUNNAU

MARKT LANDKREIS ALTDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Der Markt Altdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1986 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.03.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Brunnau" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	Komplan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl.-Ing. (FH) D. Maroski
Planungsträger	Markt Altdorf Dekan-Wagner-Straße 10 84032 Altdorf
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	02.07.2019 - Entwurf

Bearbeitung	August 2017	ma
Gekündet		
Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Juli 2019	ma
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
17-060_BSP		