



MARKT LEUCHTENBERG

03

Textlicher Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Leuchtenberg 1. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	1
1.3. Verkehrsflächen	1
1.4. Grünflächen	2
1.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	2
1.6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung	3
1.7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	3
1.8. Fläche mit Leitungsrechten	4
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
2.1. Einfriedungen.....	4
3. HINWEISE und Pflanzliste	4
3.1. Bodenfunde und Denkmalschutz.....	4
3.2. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange.....	4
3.3. Bodenversiegelung	5
3.4. Abstand der Solarpaneele vom Boden.....	5
3.5. Pflanzliste	5

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB, § 11 BauNVO

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ festgesetzt. In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren zulässig.
- (2) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3 m über Oberkante des gewachsenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden.
- (3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 15°-30° in Richtung Süden geneigt zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5 % nach Westen oder Osten ist zulässig.
- (4) Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Darstellungen der Module und Nebenanlagen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzen festgelegt.

1.3. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Als Feuerwehrezufahrt sowie zum Bau und zur Wartung der Solaranlage ist das Errichten einer 3,5 m breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche und der Grünfläche zulässig
- (3) Zufahrten sind nur im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Tore zulässig. Die Tore haben eine Breite von max. 5 m.

1.4. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke / Krautsaum“ sind in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Der Krautsaum ist einmal jährlich zu mähen, um eine Verbuschung zu unterbinden. Die regelmäßige Pflege der Flächen hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und eine damit verbundene Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.
- (2) Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

1.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- (1) Die gesamte überbaubare, nicht versiegelte oder geschotterte Fläche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln. Hierzu ist nach der Saatbettbereitung mit landwirtschaftlichen Methoden im September bis April eine Ansaat mit von der ökologischen Baubegleitung entsprechend dem Standort und der Region zusammengestelltem Saatgut süddeutscher Herkunft vorzunehmen. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfschnitte vorgenommen, das Mähgut wird abgefahren. Die anschließende Dauerpflege erfolgt durch extensive Beweidung der Flächen mit rauhfutterfressenden Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche sowie ohne Nachmahd. Als Maß für die Extensität ist die Bestoßdichte bei Standweide so zu steuern, dass ca. 10 % Weiderest verbleibt. Bei Umtriebsweide dürfen die einzelnen Flächen jeweils max. zweimal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen bestoßen werden.

Alternativ zur extensiven Beweidung ist zulässig:

2 Mahddurchgänge jährlich im Zeitraum Anfang Mai bis Ende Juni und September. Nach frühestens 10 Jahren kann nach Abstimmung mit einem ökologischen Fachgutachter zu einem einschürigen Mahdregime je zur Hälfte im Juni und September übergegangen werden. Für die Mahd sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen.

- (2) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mitteln zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (3) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern gem. der

Pflanzlisten in Ziffer 3.5 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf für Zufahrten unterbrochen werden.

- (4) Das von befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.
- (5) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- (6) Die Höhe von Bordsteinen und anderen Wegekanten darf maximal 5 cm betragen.
- (7) Beleuchtungskörper sind nicht zulässig.
- (8) Schächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen.
- (9) Unbeschichtete Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Unbeschichtete verzinkte Materialien dürfen nicht bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich hinein reichen.
- (10) Das Befahren der Sondergebietsfläche und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.
- (11) Die Gründung der Solarmodule darf nicht mit Schwergewichtsfundamenten, insbesondere massiven Betonfundamenten, erfolgen.
- (12) Im Zeitraum 01.04 - 15.07. darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht gebaut werden.

1.6. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung

§ 9 (1) 19 BauGB

Die Beweidung des gesamten Sondergebiets mit Rauhfutterfressern ist zulässig. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Sondergebiets erforderlich sind, ist bis zu einer Fläche von 200 m² je Anlage zulässig.

1.7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausgenommen sind die bestehenden Freileitungen.

1.8. Fläche mit Leitungsrechten

§ 9 (1) 21 BauGB

Auf den Flurstücken 343 und 344 bestehen Leitungsrechte zugunsten einer 20 kV-Freileitung der E.ON Bayern AG und einer 110 kV-Freileitung der E.ON Netz GmbH. Ein Überbauen der Fläche ist nur in Abstimmung mit den Leitungsbetreibern zulässig. Die festgesetzte Hecke darf in diesem Bereich eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art. 81 (1) BayBO

2.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 3 m über dem gewachsenen Niveau des Geländes im Bereich der Einfriedung nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und durch die unter Ziffer 2.5 (3) festgesetzte Heckenpflanzungen zu begrünen. Die Einfriedungen sind auf der den Solarmodulen zugewandten Seite der Hecke zu errichten. Stacheldraht ist nur als oberer Abschluss der Einfriedung zulässig.
- (3) Zwischen der Bodenoberfläche und den Zäunen ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

3. HINWEISE und Pflanzliste

3.1. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

3.2. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das

Landratsamt Abteilung Wasserrecht zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.

3.3. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

3.4. Abstand der Solarpaneele vom Boden

Zur Gewährleistung einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke hat der Abstand zwischen Boden und Unterkante der Module mindestens 80 cm zu betragen.

3.5. Pflanzliste

Zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortheimischen Arten zu verwenden:

Hecke: Mindestpflanzqualität: Heister, Größe 100-150 cm, einmal verpflanzt

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>		

Markt Leuchtenberg, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Anton Kappl, Bürgermeister)