


Planliche Festsetzungen
(nach PlanZV)


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

 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

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

 Baugrenze


3. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ____ ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom ____ vollständig. Die textlichen Festsetzungen sind dem Teil B zu entnehmen.

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

 Bestand Flurstücksgrenzen und -nummern

 Maßangabe in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in der Sitzung vom 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 22.11.2022 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 22.11.2022 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Marktgemeinderats vom ____ den Bebauungsplan "Freiflächen PV-Anlage Pondorf Süd-Ost" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Altmannstein, den
.....
Norbert Hummel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt

Altmannstein, den
.....
Norbert Hummel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

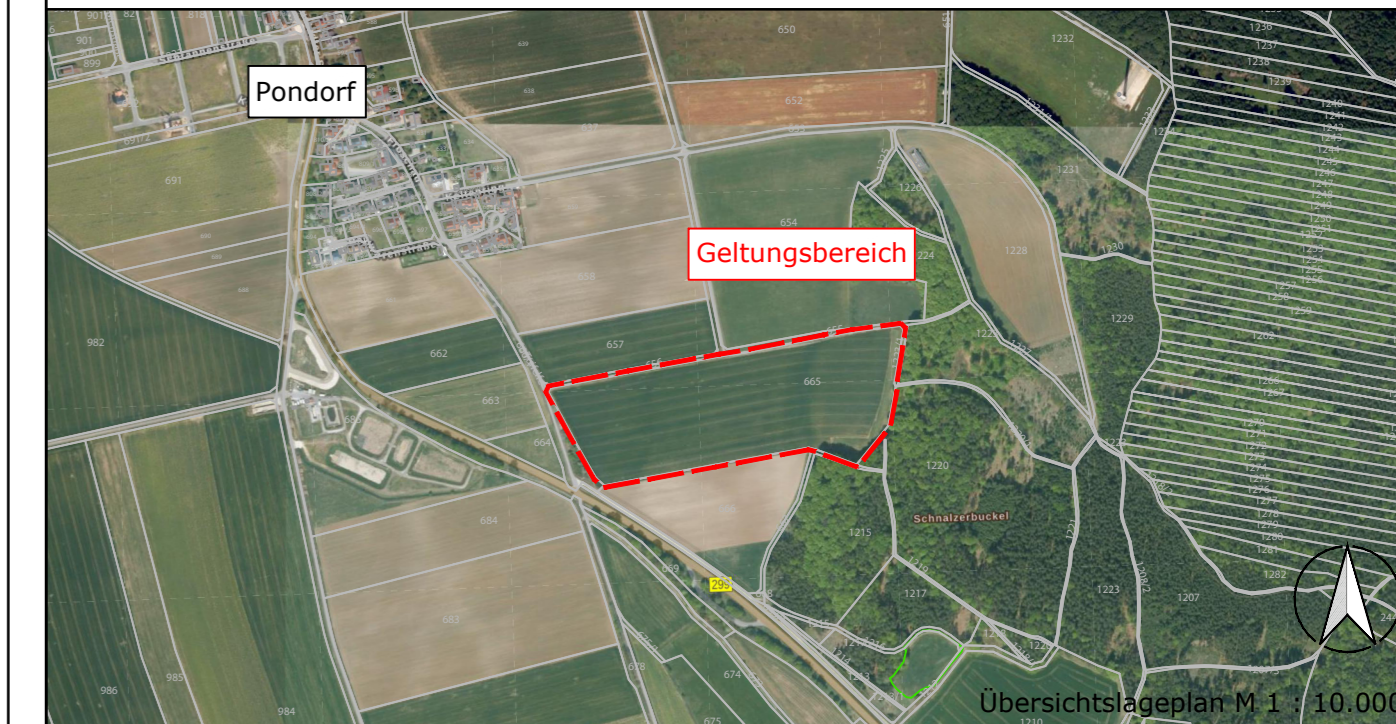
Altmannstein, den
.....
Norbert Hummel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Qualifizierter Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

**"Freiflächen
PV-Anlage Pondorf Süd-Ost"**



Markt Altmannstein
Landkreis Eichstätt



FlurNr.: 665 Gemarkung Pondorf, Markt Altmannstein

TEIL A Planzeichnung M 1 : 2.000

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.11.2022

Planfertiger:

Thomas Voit, M.Eng.

 **EDER INGENIEURE**
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Altmannstein
Landkreis Eichstätt

„FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE PONDORF SÜD-OST“

Teile B + C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i. d. Fassung vom 22.11.2022

Planverfasser:

Regensburg, den _____

Auftraggeber:

Altmannstein, den _____

Thomas Voit, M. Eng.
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Norbert Hummel, 1. Bürgermeister
GEMEINDE ALTMANNSTEIN
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
3. Geländegestaltung.....	3
4. Einfriedung	4
5. Verkehrsflächen	4
5.1 Öffentliche Flächen	4
5.2 Private Flächen.....	4
6. Entwässerung	4
6.1 Schmutzwasser	4
6.2 Niederschlagswasser.....	4
7. Immissionsschutz:.....	4
8. Werbeanlagen	4
9. Rückbauverpflichtung.....	5
10. Grünordnerische Festsetzungen.....	5
10.1 Festsetzungen zur Grünordnung	5
10.2 Ausgleichsmaßnahmen	5
TEIL C HINWEISE.....	6

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (§ 11 BauNVO) **„Sondergebiet Photovoltaik“**

Die Fläche des Bebauungsplans wird als Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen)
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Zaunanlagen mit Zufahrtstoren
- Wege für Montage- und Wartungsarbeiten innerhalb der Fläche in wassergebundener Form
- Weidetierhaltung mit Unterstand

Außerhalb der Baugrenze ist die Anlage von Zaun- und Überwachungsanlagen sowie Brandschutzeinrichtungen zulässig. Davon ausgenommen sind die zum Schutz und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) von 0,7 festgesetzt.

Es wird eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 4,0 m festgesetzt. Die Höhe bemisst sich ab Oberkante des hergestellten Geländes bis zur Oberkante der Module bzw. der Oberkante aller sonstigen baulichen Anlagen.

Bei den Paneelen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,40 m einzuhalten.

3. Geländegestaltung

Die natürliche Geländeform des Grundstücks ist weitgehend zu erhalten, daher ist eine Veränderung der Geländeform zu vermeiden. Werden Abgrabungen oder Aufschüttungen aus baulichen Gründen erforderlich, sind diese bis zu einer max. Höhe von 0,80 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die nicht bebauten Flächen innerhalb der Einzäunung sind als extensives standortgerechtes Grünland anzulegen.

4. Einfriedung

Der Bereich der Photovoltaikanlage ist mit einem Zaun bis max. 2,50 m über Geländeoberkante einzuzäunen. Ein Mindestabstand des Zauns von der Geländeoberkante von 0,15 m ist zur Durchgängigkeit für Kleintiere einzuhalten. Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zaunanlage ist als Maschendraht- oder Gitterzaunausführung zulässig. Ein doppelter Übersteigschutz ist zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Öffentliche Flächen

Die Erschließung des Planungsbereichs erfolgt über die Bundesstraße B299. Ein Ausbau des vorhandenen Wegenetzes ist nicht erforderlich.

5.2 Private Flächen

Die anzulegenden Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

6. Entwässerung

6.1 Schmutzwasser

Aufgrund der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Fläche ist sicherzustellen, dass kein Schmutzwasser anfällt.

6.2 Niederschlagswasser

Sämtliches unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Sondergebiets zu versickern. Zulässig ist eine oberirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über eine mind. 20 cm dicke, mit Gras, Stauden oder Sträucher bewachsene Oberbodenschicht. Bei Kupfer-, Zink- und Bleigedeckten Flächen (Dächern) muss die Oberbodenschicht mind. 30 cm betragen.

Unzulässig ist eine unterirdische Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ohne Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden (z.B. Sickerschächten, Sickerrohren, Rigolen).

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

7. Immissionsschutz

Eine von der Anlage ausgehende Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Bundesstraße B299 ist nicht zulässig. Vor Baubeginn ist ein entsprechendes Blendgutachten zu erstellen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Rückbauverpflichtung

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 ist die Anlage nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung rückzubauen und die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche wiederherzustellen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind zu entfernen und Bodenversiegelungen sind zu beseitigen. Die Verwendung recyclingfähiger Materialien ist daher zu bevorzugen. Der Rückbau muss so gestaltet werden, dass die Fläche im Anschluss wieder, wie in ihrem ursprünglichen Zustand, landwirtschaftlich nutzbar ist. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nach Aufgabe der Photovoltaikanlage ebenfalls in ihren Ausgangszustand als landwirtschaftliche Nutzfläche wiederherzustellen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan soll die möglichen negativen Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation und Verringerung der negativen Auswirkungen beitragen.

10.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Vermeidung von Verschattung der Photovoltaikanlage wird die Durchgrünung der Fläche innerhalb der Baugrenzen (von den Solarmodulen überstandene Fläche) als extensive Grünfläche festgesetzt. Die extensive Offenhaltungspflege erfolgt wahlweise durch Mahd 1 x jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes oder durch Schafbeweidung mit Belassen von wechselndem Brachestreifen. Die Ansaat erfolgt mit Regiosaatgut, bzw. durch Mähgutübertragung von autochthonen Wiesen.

Das Einbringen von Dünger und Pestiziden auf dem gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ergänzt.

TEIL C HINWEISE

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Einzelfall zu Beeinträchtigungen der Photovoltaikmodule kommen (z.B. Staubemissionen). Diese sind zu dulden und dürfen nicht zu Entschädigungsansprüchen führen.