Festsetzungen durch Planzeichen

SO

Nutzungsschablone

Sondergebiet

Grundflächen

zahl (GRZ)

_**<---<---<---└**♦---♦--|

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für Nutzungsbedingte Eingriffe Fl. Nr. $703 = 1.571 \text{ m}^2$ Fl. Nr. $857 = 8.466 \text{ m}^2$ Gesamt = $10.037 \, \text{m}^2$

Umzäunung mit Maschendrahtzaun (50.184m²)

Zweckbestimmung:

Einfriedung

Nebenanlagen (49.320m²)

Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie max. Höhe Zulässig sind Kollektoren der Module mit Unterkonstruktion, 0,35 Betriebsgebäude, Übergabestation, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (64.644m²) Baugrenze für Module und

> Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Breite der Pflanzzone 5m (4.423m²)

je Mähgang sind 20% der Fläche als

Rückzugsbereich zu belassen

(rotierende Brachefläche)

Absperrbares Tor / Einfahrt

Solarmodule, vorläufige Anordnung,

Ausführung Zufahrt als Schotterrasen nachrichtliche Darstellungen, Hinweise

W

Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil Begrünung gemäß T 2.3 (Mähgutübertragung oder Regiosaatgut); in den ersten 3 Jahren 3-malige Mahd

T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich pro Jahr, anschließend Pflege durch 2malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, und ergibt sich aus der Planzeichnung. keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;

T 1.2 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind

T1 Festsetzungen Städtebau

T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise Maximale Modulhöhe 3,90m Grundflächenzahl max. 0,35; benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von max. 50m² bei einer Wandhöhe von max. 3,00m zulässig.

(Transformator, Wechselrichter).

T 1.4 Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

Festsetzungen durch Text

Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld sollte ca. 20cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflege-Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke Zaunhöhe: max. 2,0m über Gelände. Nr. 703 und 857 der Gemarkung Ruhstorf a.d. Rott

T1.5 Einfriedungen

Zauntore sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen. Sollte durch die Photovoltaikanlage der Verkehr oder Anwohner geblendet werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschen-

drahtzaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind

T 1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber

der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Marktgemeinde Ruhstorf a.d. Rott eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gepl. Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau kann

durch eine Bankbürgschaft gesichert werden.

Anlagen für

SO Sonnenenergienutzung

T2 Festsetzungen Grünordung

T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständerungen, Freiflächen Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständerungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

T 2.2 Bodenschutz Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustraßen. Für die Verankerung der Module

kommen Punkt-/Pfahlfundamente oder Beton-

aufstellringe zum Einsatz. T 2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen außerhalb

> der Einzäunungen Die Begrünung von Extensivwiesen und Saumstreifen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus der Region (Landkreis Passau). Die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut (Herkunftsregion 16, Unterbayerische Hügelund Plattenregion, Typ Frischwiese, Kräuteranteil mindestens 30%) durchzuführen.

T 2.4 Wiesenflächen innerhalb der Einzäunung Die Fläche innerhalb der Einzäunung ist als Fläche mit dauernder Vegetationsbedeckung zu entwickeln. Pflege durch 1 - malige Mahd pro Jahr. Mahd ist nicht vor Juli durchzuführen. Je Mähgang sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen. Alternativ ist eine Beweidung möglich mit max. 0,8 - 1,0 GV/ha. Sollte eine Beweidung in Erwägung gezogen werden, muss eine Beratung beim zuständigen Berater im Landratsamt bzw. beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt werden. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.

T 2.5 Gehölzpflanzungen und -pflege Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher 3-5 Triebe, 60 - 100 cm. Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m. Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicher zustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten Bei Pflanzungen entlang von Landwirtschaftlichen Flächen sind die Mindestabstände It. AGBGB Art. 47 und 48 einzuhalten. Anpflanzungen im schutzzonenbereich von Freileitungen

T 2.6 Maßnahmenumsetzung Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Anlagenfertigstellung anschließenden Pflanzbzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).

2,50m erlaubt.

sind sind Gehölze mit einer maximalen Anwuchshöhe von

T 2.7 Grundbuchrechtliche Sicherung, Ökoflächenkataster Mit Satzungsbeschluss ist die festgelegte Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster des Die Ausgleichsfläche muss nicht grundbuchrechtlich gesichert werden.

Liste der zu verwendenden Gehölze:

Viburnum opulus

Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gew. Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Wasserschneeball

T3 Sonstige Festsetzungen

T 3.1 Landwirtschaft Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunhemen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu

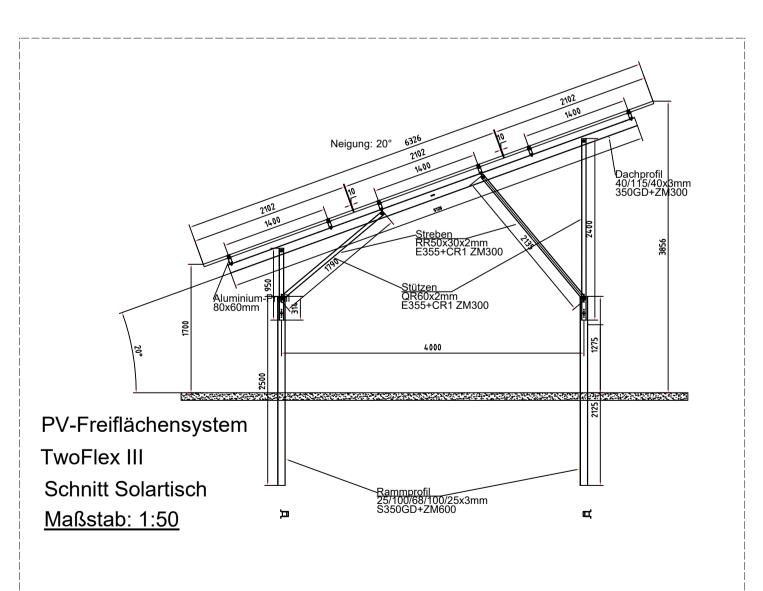
T 3.2 Wasserwirtschaft Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetribe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständerungen ist nicht zulässig.

T 3.3 Brandschutz Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über die Fächen für die Feuerwehr auszuführen.

T 3.4 Strommasten und Freileitungen Anpflanzungen im Schutzzonenbereich von Freileitungen sind sind Gehölze mit einer maximalen Anwuchshöhe von 2,50m erlaubt. Mastnahbereich - Um den Betrieb der Mittelspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instand□setzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist mit den Bayernwerken abzustimmen. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen. Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

T 3.5 Lärmemmissionen Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu Beschränken. Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

T 3.6 Denkmalschutz Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Der Markt Ruhstorf a.d. Rott erlässt aufgrund §§ 1a, 2 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO PV-Anlage Lindau" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom..... hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebuungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Der Marktgemeinderat hat im Beschluss vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Lindau" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Ruhstorf a.d. Rott, den.....

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Lindau" wurde am .. gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Ruhstorf a. d. Rott zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ruhstorf a. d. Rott, den..

Andreas Jakob (Erster Bürgermeister)

Fürstenzell, den ..

Dipl.-Ing. Hubert Lerch (Planverfasser)

Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan

"SO PV-Anlage Lindau"- Entwurf

Maßstab: 1:1.000

Stand: 11.04.2022

Entwurfsverfasser: Ingenieurgesellschaft für Bauwesen Hubert Lerch mbH Geiselbergfeld 7, 94081 Fürstenzell

Marktgemeinde: Markt Ruhstorf a.d. Rott Am Schulplatz 8+10 94099 Ruhstorf a.d. Rott

