

Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständerung
- bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorstationen, Energiespeicher) gem. Art. 57 BayBO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 GRZ 0,5 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 19 BauNVO
Als höchstzulässiges Maß der GRZ, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen Die Maximale Höhe der Solarmodule darf 3,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
Die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (zB. Transformatorstationen) darf 3,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**
 - 3.1 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planeinschrieb. Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.
- Grünordnung**
 - 4.1 Private Grünfläche
Zufahrten sind bis zu einer max. Breite von 8,0 m zulässig.
 - 4.2 Private Grünfläche,
Zweckbestimmung: Gehölzsukzession
 - 4.3 Private Grünfläche,
Zweckbestimmung: Hochstaudenflur
Entwicklungsziel: Grabenbegleitende, artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
Maßnahmen:
- Ansaat durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- 1-schürige Mahd (ab 15. Juni), alternierend auf 50% der Fläche, inkl. zeitlich versetztem Abtransport des Mähguts
- Lagerhaltung ist nicht gestattet
- Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist verboten
 - 4.4 Wiesenweg
 - 4.5 Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke, Höhenbegrenzt auf 3,50 m
Anpflanzung mit heimischen Arten, Verwendung von autochthonem Pflanzgut
Straucharten:
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus ssp., Weißdorn, Str., 2xv, 80-100
- Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
- Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
- Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Prunus spinosa, Schlehe, Str., 2xv, 80 - 100
- Rosa ssp., Rose, Str., 2xv, 80 - 100
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 5.2 Einfriedungen
 - 5.3 Alle Maßangaben in Meter

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Gestaltung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Modultische**
Verankerung: Stahlkonstruktion bei Bedarf punktuelle Betonfundamente, Tiefe ergibt sich aus der Statik
Reihenabstand: min. 3,00 m
Bodenabstand: min. 0,80 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf
- Einfriedungen**
Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz in einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m. Eine Sockelausbildung ist unzulässig.
- Herstellung und Pflege der Modulaufstellfläche (SO-Photo)**
Herstellungsmaßnahmen:
- Fahrspuren, Verdichtungen und sonstige Schadstellen sind zu lockern und anschließend durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen einzusäen; alternativ kann heimisches, gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebiets 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) für die Einsatz verwendet werden
Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni, inkl. Abtransport des Mähguts
- während Entwicklungsphase ggf. zusätzliche Mahddurchgänge (Schröpschnitte) notwendig
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung
- kein Mulchen

Hinweise

- Künstliche Auffüllungen / Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Geogene Bodenbelastungen**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffbelastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können.
- Emissionen durch die Landwirtschaft**
In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und -immissionen kommen. Der Staub bspw. kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.
- Niederschlagsversicherung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Die Niederschlagswasser der Solarmodule versickern breitflächig in den begrünten Zwischenflächen.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.
- Bodendenkmäler**
Beim Treffen auf Bodendenkmäler ist der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Genauere Regelungen bzgl. der Photovoltaik-Anlage wurden im Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) festgelegt und am 11.04.2024 zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Holzheim geschlossen bzw. unterzeichnet.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
- Photovoltaikmodule vorläufig
- amtlich kartiertes Biotop Nr. 7331-1046-001 "Schilfröhricht und Nasswiese nordöstlich Pessenburgheim"
- angrenzender Wald, nicht eingemessen (der Abstand der Modulaufstellfläche zur Waldgrenze wird vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abgestimmt)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in seiner Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Igl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Igl" in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 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 07.02.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark Pessenburgheim Igl" in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 11.12.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 09.11.2023 bis 11.12.2023 beteiligt.
- Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.04.2024 den Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Igl" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2024 als Satzung beschlossen.

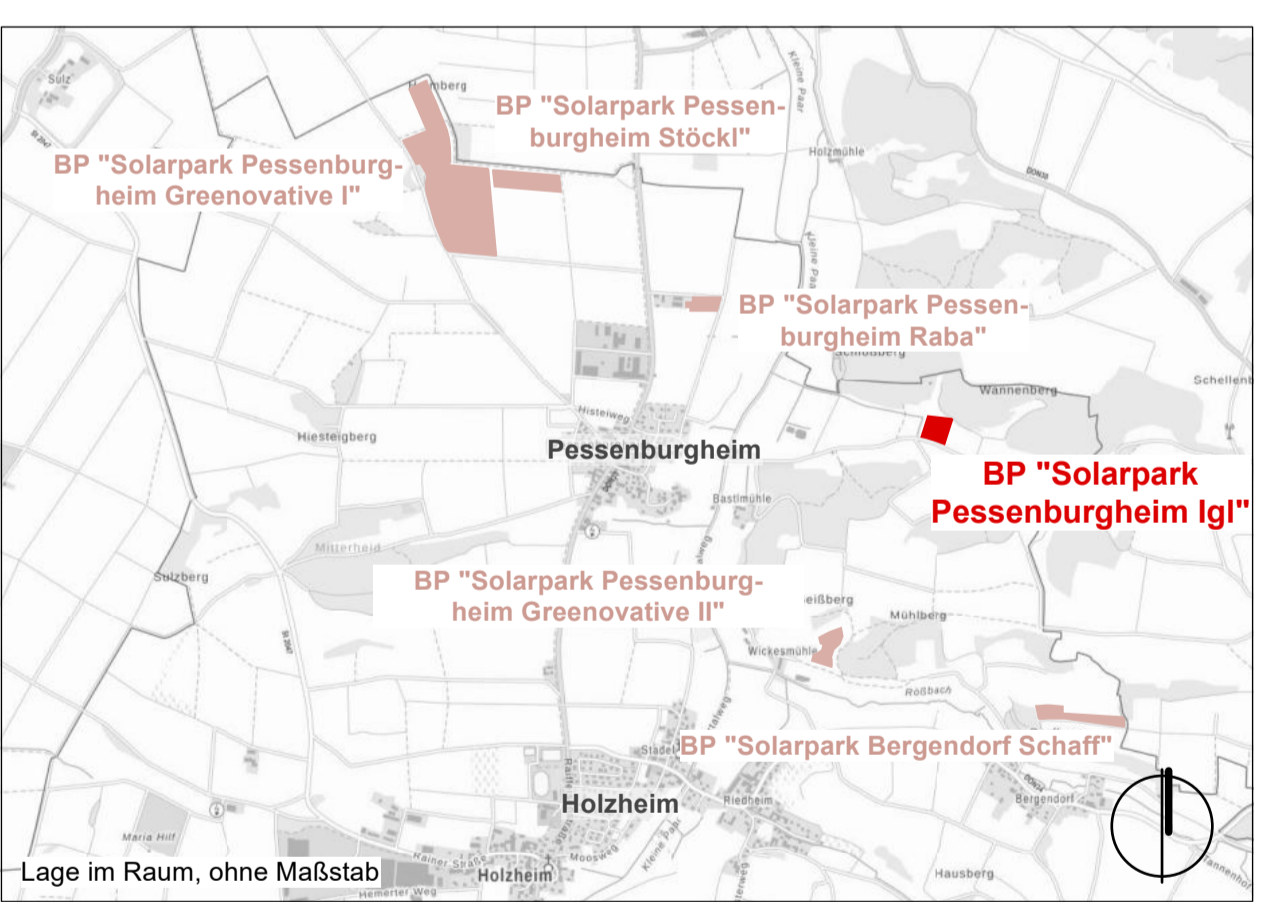
Holzheim, den 17.04.2024 Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

Holzheim, den 17.04.2024 Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

Holzheim, den Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Holzheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Pessenburgheim Igl"
auf Flur-Nr. 402, Gemarkung Pessenburgheim



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
Vorhaben-träger	Frau Theresia Igl Ortsstraße 14 86684 Holzheim			
Gemeinde	Gemeinde Holzheim vertr. d. Herrn Schmidberger 1. Bürgermeister Kirchplatz 6, 86684 Holzheim			Projekt- NR.: 22_133
Inhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Pessenburgheim Igl" auf Flur-Nr. 402, Gemarkung Pessenburgheim			
	Vorentwurf - 07.02.2023, Entwurf - 26.09.2023, Satzung - 16.04.2024			gez.: js
Bearbeitung:	 Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			