



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Erneuerbare Energien (Agri-PV-Anlage)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Flächen für die Landwirtschaft: Grünland
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen mit festgesetzten Pflanzreihen
Darin zu pflanzende Gehölze:
Bäume 1. Wuchsordnung
Bäume 2. Wuchsordnung
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vermassung in Meter
Feuerwehrezufahrt
Höhenlinien, Abstand 1 m
Vorschlag Belegungsrastrer PV-Module (Variante mit 2 Modulen je Tracker)
Zaun (im Bedarfsfall)
Im Ökoflächenkataster geführte Fläche (aus Flurbereinigung) mit Nummerierung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

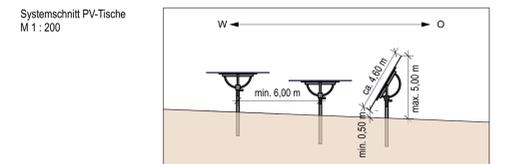
- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung**
T1.1 Nutzungsarten:
Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage / Agri-PV". Es sind ausschließlich Anlagen gem. Kategorie I DIN SPEC 91434 zulässig.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nachführenden Photovoltaikanlagen. Zulässig ist die Verwendung von Aufstellsystemen mit einschigen, horizontalen Trackern gemäß Systemschnitt. Diese sind ohne Fundamente mittels geramter Stahlprofile aufzustellen.
Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden.
Es sind ausschließlich bifaziale, reflexionsarme und schwermetallfreie Module zu verwenden.
Außerdem zulässig sind:
• bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
• Anlagen zur Stromspeicherung
• Zaunanlagen gem. den textlichen Festsetzungen unter T1.6 und
• Kameramasten
Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nebenanlagen mit möglichen Schallemissionen (Trafo, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.
Ferner zulässig ist eine in die PV-Anlage integrierte landwirtschaftliche Nutzung.
T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:
Maximale GRZ: 0,40.
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion bei horizontaler Ausrichtung der Tracker definiert.
Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen (Stützen) beträgt 6,00 m. Der Mindestabstand zwischen den Modultischen innerhalb der Reihen beträgt 0,50 m.
T1.3 Höhe baulicher Anlagen:
Maximal zulässige Höhe über Urgelände:
5,00 m für Solarmodule bei maximaler vertikaler Ausrichtung der Tracker;
4,00 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut)
8,00 m für Kameramasten
Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände bei maximaler vertikaler Ausrichtung der Tracker: 0,50 m
T1.4 Nebengebäude:
Für Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.
T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Davon abweichend sind geringfügige Geländeanpassungen für Nebenanlagen.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)

- T1.6 Einfriedungen:**
Eine durchgehende Zäunung der Anlage mit einer maximalen Zaunhöhe von 2,20 m ist zulässig. Die Zäunung im Bereich von festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist gemäß der hinweislichen Darstellung generell nur zwischen den Flächen zum Anpflanzen und den Baugrenzen zulässig. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattezaun ohne Sockel. Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervögel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm; ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).
- T2 Wasserwirtschaft**
Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
- T3 Blendschutz**
Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung von Blendschutzmatten, angepasste Steuerung der Neigungswinkel etc.) durchzuführen.
- T4 Grünordnung**
T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefällene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen bei Bedarf und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
Auf den Flächen sind zweireihige gemischte Strauchhecken gemäß den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzreihen zu pflanzen. Ergänzend sind Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m sind zulässig.
Die Pflanzungen dürfen an bis zu drei Stellen auf einer maximalen Länge von 10 m für Zufahrten unterbrochen werden.
Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Populus tremula (Zitterpappel)
Tilia cordata (Winterlinde)
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa majalis (Zimtrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Mindestpflanzqualität
Bäume
verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150; nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Mindestpflanzqualität:
Sträucher
Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Pflanzabstand:
Widenschutz:
2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen
Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen, abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Rechtliche Sicherung:
Die Pflanzung und deren Entwicklungspfanzung sind als Verpflichtung im Durchführungsvertrag zu regeln.
T4.3 Ansaaten
Entlang der Stützen der PV-Aufständerung sind durchgehend mindestens 0,50 m breite Streifen als Grünland anzusäen.

C HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 BayDSchG) zu berücksichtigen. Aufgrund zahlreicher Nachweise von Bodendenkmälern im näheren Umfeld wird der Geltungsbereich als archaische Verdachtsfläche bewertet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine einmündersächliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Um unsachgemäße Eingriffe und das Risiko des Verlusts wertvoller Bodendenkmäler zu vermeiden, ist vor Beginn der Erdarbeiten auf Flächen, in denen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen, eine archaische Vorsondierung vorzunehmen.
- Brandschutz**
1. Löschwasserersorgung:
Die Löschwasserersorgung ist im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu klären.
2. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage strömlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschießdepot Typ 1 (nicht VGS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
3. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
4. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Bodenschutz**
Verzinkte Rammprofile oder Erdschaubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Die Bodenfeuchte kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Oberschneiding hat in der Sitzung vom 09.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Oberschneiding, den
Erster Bürgermeister Ewald Seifert (Siegel)
- Ausgefertigt
Oberschneiding, den
Erster Bürgermeister Ewald Seifert (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Oberschneiding, den
Erster Bürgermeister Ewald Seifert (Siegel)

Gemeinde Oberschneiding

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO PHOTOVOLTAIKANLAGE NOISLING – OBERSCHEIDUNG"



Planstand: 23.04.2025
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter M 1 : 1.000