

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 festgesetzter Pflanzreihe 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 Feuerwehrzufahrt Höhenlinien, Abstand 1 m Vorschlag Belegungsraster PV-Module (Variante mit 2 Modulen je Tracker) → Zaun (im Bedarfsfall) Im Ökoflächenkataster geführte Fläche (aus Flurbereinigung) mit Nummerierung Bodendenkmal AZ D-2-7241-0044, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Wasserleitung mit Schutzstreifen beiderseits 2,0 m **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT** T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung

Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung

Photovoltaikanlagen. Zulässig ist die Verwendung von Aufstellsystemen mit

Es sind ausschließlich bifaziale, reflexionsarme und schwermetallfreie Module

Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter oder Energiespeicher müssen

einachsigen, horizontalen Trackern gemäß Systemschnitt. Diese sind ohne

Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen

bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,

• Zaunanlagen gem. den den textlichen Festsetzungen unter T1.6 und

Nebenanlagen mit möglichen Schallemissionen (Trafo, Wechselrichter,

Ferner zulässig ist eine in die PV-Anlage integrierte landwirtschaftliche

Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion bei

Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen (Stützen) beträgt 6,00 m.

5,00 m für Solarmodule bei maximaler vertikaler Ausrichtung der Tracker;

und Urgelände bei maximaler vertikaler Ausrichtung der Tracker: 0,50 m

Maximale GR für technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher):

4,00 m für Trafogebäude und Speicher (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an

Der Mindestabstand zwischen den Modultischen innerhalb der Reihen

Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden

Es sind ausschließlich Anlagen gem. Kategorie I DIN SPEC 91434

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nachführenden

(z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden.

Fundamente mittels gerammter Stahlprofile aufzustellen.

"Freiflächen-Photovoltaikanlage / Agri-PV".

zu verwenden.

Außerdem zulässig sind

Wohngebäuden zulässig.

T1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über Urgelände:

Maximale GRZ (alle Anlagen): 0,40.

T1.2 Grundflächenzahl,

Anlagen zur Stromspeicherung

innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

horizontaler Ausrichtung der Tracker definiert.

der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut)

Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante)

Für Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen

8,00 m für Kameramasten

untereinander von 10 m). T2 Wasserwirtschaft Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für angepasste Steuerung der Neigungswinkel etc.) durchzuführen. T4 Grünordnung T4.1 Allgemeine Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Pflege dauerhaft zu sichern. T4.2 Flächen zum Anpflanzen Auf den Flächen sind zweireihige gemischte Strauchhecken gemäß den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzreihen zu pflanzen. Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. 10 m für Zufahrten unterbrochen werden. Bäume 1. Wuchsordnung Acer platanoides (Spitzahorn) Populus tremula (Zitterpappel) Tilia cordata (Winterlinde) Bäume 2. Wuchsordnung Acer campestre (Feldahorn) Prunus avium (Vogelkirsche) Pyrus communis (Wildbirne) Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 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 Herkunftsnachweis! Pflanzabstand: Wildschutz: Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf. Naturschutzbehörde abzustimmen. Rechtliche Sicherung: Die Pflanzung und deren Entwicklungspflanzung sind als Verpflichtung im Durchführungsvertrag zu regeln. T4.3 Ansaaten 0,50 m breite Streifen als Grünland anzusäen. T4.4 Flächen für die unzulässig; Mahdzeitpunkt ab 01. September T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei

zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

dauerhaft ausgeschlossen.

Beim Rückbau der Anlage ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen die Tiefenlockerung des Bodens

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.

T1.5 Aufschüttungen und

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 Stabmattenzaun 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 Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung von Blendschutzmatten, Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen bei Bedarf und angemessene Ergänzend sind Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m Die Pflanzungen dürfen an bis zu drei Stellen auf einer maximalen Länge von Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden: Mindestpflanzgualität verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zuschützen. Systemschnitt PV-Tische abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Entlang der Stützen der PV-Aufständerung sind durchgehend mindestens Die Wiesensäume sind im zweijährigen Abstand wechselnd auf jeweils Landwirtschaft: Grünland 50 % der Fläche unter Abfuhr des Mähguts; Düngung und Pflanzenschutzmittel einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen.

C HINWEISE Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Bodendenkmäler Davon abweichend sind geringfügige Geländeanpassungen für Nebenanlagen Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 BayDSchG) zu berücksichtigen. Aufgrund zahlreicher Nachweise von Bodendenkmälern im näheren Umfeld wird der Geltungsbereich als archäologische Verdachtsfläche bewertet. Für Eine durchgehende Zänung der Anlage mit einer maximalen Zaunhöhe von Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche 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 archäologische Vorsondierung vorzunehmen. Für den Erstzugriff soll im Zuge der Alarmierungsplanung mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden. 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 stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS 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. 5. Vom Betreiber soll in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollten die Leitungsführung bis zum/zu dem Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugeordnet werden. 5. Vorbeugender Brandschutz bei Großspeichersystmen: Bei Aufstellung von Lithium-Ionen-Großspeichersystemen ist die Empfehlung "Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen" zu berücksichtigen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker 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

Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das

Die Einbindung eines baubegleitenden Bodenschutzes gemäß DIN 19639

zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten

vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

sicherzustellen.

fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen

schon in der Planungsphase mit Erstellung eines Bodenschutzkonzepts (BSK)

Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8

bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO

12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des

Gemeinde Oberschneiding VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG UND INTEGRIERTEM

ortsüblich bekannt gemacht.

Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den

Erster Bürgermeister Ewald Seifert

Oberschneiding, den

Erster Bürgermeister Ewald Seifert

Bekanntmachung hingewiesen.

Oberschneiding, den

Erster Bürgermeister Ewald Seifert

in der Zeit vom 23.04.2025 bis 06.06.2025 stattgefunden.

der Zeit vom 23.04.2025 bis 06.06.2025 stattgefunden.

Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.___ bis ___.

VORHABEN- & ERSCHLIESSUNGSPLAN "SO PHOTOVOLTAIKANLAGE

1. Die Gemeinde Oberschneiding hat in der Sitzung vom 09.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung

Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2025 hat

BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.04.2025 hat in

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2025

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ___.__ wurden die

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ___.___ wurde mit der

vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__ als

8. 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

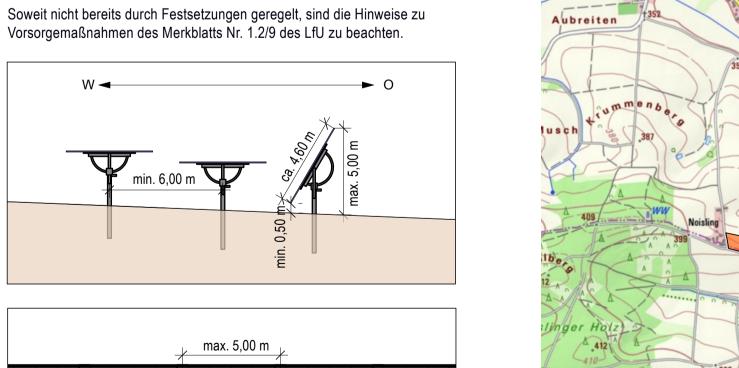
Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der

dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die

6. Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ___.__ den

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.__.

mit Bodenschutzplan sowie einer bodenkundlichen Baubegleitung ist **NOISLING – OBERSCHNEIDING"** Kommen bei Nebenanlagen Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz und wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf.





29.07.2025 Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter



