

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## **Sondergebiet „Sonnenenergienutzung Fürstenhof“**

### Textliche Festsetzungen (Teil B) mit Hinweisen und Empfehlungen (Teil C)



**Markt Wiesau**

1. Bürgermeister Toni Dutz

Marktplatz 1

95676 Wiesau

Wiesau, den .....

Stempel/Unterschrift

Fassung: 23.05.2019

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ **DIPL. ING. (FH)**

**STADTPLANUNG** ■ **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Sinzing, den .....

.....

Stempel/Unterschrift

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der Module zur Sonnenenergienutzung und sonstigen baulichen Anlagen, gemessen von der bestehenden Geländeoberkante bis zur Oberkante der baulichen Anlagen beträgt max. 3,0 m. Der Mindestabstand der Unterkante der Solarmodule vom hergestellten Gelände beträgt mindestens 50 cm.

#### 1.2 Zulässige Grundfläche

Es wird eine höchstzulässige projizierte Grundfläche (Solar-Modulfläche) einschließlich technischer Betriebs- und Nebengebäude sowie baulichen Nebenanlagen in Quadratmetern von (*wird im weiteren Verfahren festgesetzt*) festgesetzt.

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche

Solarmodule, Nebenanlagen und Nebengebäude sind nur innerhalb im Bebauungsplan der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### 3. Weitere Festsetzungen

Die baulichen Anlagen sind nur in blendfreier Wirkung zulässig.

#### 3.1 Dächer bei Nebengebäuden

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 15°. Trafostation und Nebengebäude sind nur im Zusammenhang unter einem Dach zulässig. Es sind nur matte Farben zulässig. Unzulässig sind grelle Farben.

#### 3.2 Fassaden

Fassaden von Nebengebäuden sind nicht in grellen Farben zulässig.

#### 3.3 Bodenbefestigung der Module

Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig. Bei Errichtung der Module auf Böschungen ist ein Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

#### 3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,30 m Höhe als sockellose Zäune zuzüglich Übersteigschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zulässig. Die Durchlässigkeit der Umzäunung muss für Klein- und Mittelsäuger sichergestellt sein. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mind. 15 cm.

Der Zaun ist entlang der Baugrenze, d. h. auf der Innenseite der Privaten Grünfläche herzustellen.

Pflanzungen dürfen hierbei nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Weitere Trenneinfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches und privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

#### 3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude und an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 2 m<sup>2</sup> unbeleuchtet zulässig.

### **3.6 Beleuchtung der Anlage**

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

### **3.7 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

Wechselstrom und Gleichstrom ist baulich zu trennen und getrennt voneinander abschaltbar einzurichten.

## **4. Grünordnerische Festsetzungen**

### **4.1 Nicht bebaute (unversiegelte) Oberflächen**

Innerhalb des Sondergebiets ist eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke zu entwickeln, d.h. Oberflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, der notwendigen Durchwegungen, der Fläche für technische Betriebsgebäude und Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist als standortgerechter Extensivrasen zu gestalten. Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat auf 10 % der Fläche über eine autochthone Initialansaat zu erfolgen.

Das verwendete Saatgut ist von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt freigeben zu lassen.

Eine Beweidung der Fläche ist durch die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung, Gülleausbringung sowie Einsatz von chemischen Modulreinigungsmitteln und chemischen Spritzmitteln sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

### **4.2 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB), Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB**

Gemäß Planzeichnung (Teil A) werden als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Eine dauerhafte Einzäunung der Privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser können entsprechende naturnahe Rückhaltmaßnahmen vorgesehen werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darf je Teilfläche eine Zufahrt zum Gelände erstellt werden. Der Zufahrtsbereich hat in wassergebundener Bauweise oder als Grünweg zu erfolgen .

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

*(wird im weiteren Verfahren festgesetzt)*

Die Festsetzung mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf den Zeitraum begrenzt, in dem das Vorhaben mit den baulichen Anlagen besteht. Nach vollständigem Rückbau der Photovoltaikanlage, technischen Betriebs- und Nebengebäude, Zaunanlage und Wege erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

## **5. Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die zulässige Nutzung für Sonnenenergie wird gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf einen Zeitraum von 20 Jahren, ab Inbetriebnahme der Anlage, beschränkt.

Des weiteren wird die Zulässigkeit der Sonnenenergienutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf den Zeitpunkt des Eintritts folgender Umstände begrenzt:

1. Antrag auf Nutzungseinstellung durch den Eigentümer
2. Eintritt der Nutzungsaufgabe: *Eine Nutzungsaufgabe liegt vor, wenn die errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage mindestens 6 Monate keinen Strom mehr in das Stromnetz einspeist, obwohl Ihr dies aufgrund eines bestehenden Anschlusses an dieses möglich gewesen wäre.*

Bei Eintritt dieser Umstände ist die Freiflächenphotovoltaikanlage inklusiver aller Nebenanlagen und grünordnerischer Maßnahmen vollständig rückzubauen.

Als Folgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft im Geltungsbereich festgesetzt.

## 6. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### 6.1 Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007,, (AllMBI Nr. 2008 S. 806) wird hingewiesen. DIN 14090 ist zu beachten.

Nahe gelegene Standorte von Brunnen, Zisternen oder Hydranten für die erforderliche Löschwasserversorgung sind nicht bekannt. Es werden vom Vorhabenträger weitere Alternativen für die Löschwasserversorgung geprüft. Wasserschutzrechtliche Genehmigungen sind ggf. vom Vorhabenträger selbst beizubringen. Zum derzeitigen Planungsstand sind somit konkrete Aussagen zur Löschwasserversorgung/Löschwasserentnahme nicht möglich.

Entsprechende und konkretisierende Angaben zum abwehrenden Brandschutz erfolgen im Durchführungsvertrag.

Der Feuerwehrplan ist nach DIN 14 095 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten. Auf die Gefahren des elektrischen Stromes und auf die Einhaltung der Schutzabstände nach DIN VDE 0132 ist im Feuerwehrplan gesondert hinzuweisen.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist den Feuerwehren Gelegenheit zur Betriebsbesichtigung zu geben. Die örtliche Feuerwehr und die im Alarmplan vorgesehenen Feuerwehrführungskräfte sind in die vorhandenen Gefahren bzw. Sicherheitsvorkehrungen einzuweisen. Eine Brandmeldeanlage wird dringend empfohlen.

Mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist abzuklären, wie das Gelände im Einsatzfall mit möglichst wenig Verzögerung betreten bzw. befahren werden kann. Es ist außerdem abzuklären, wie die Zugänglichkeit zur angrenzenden Gleisstrecke bei einem möglichen Bahnunfall gewährleistet werden kann.

Vor Inbetriebnahme der Anlage ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu fertigen.

Es sind an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl bereitzustellen. Im Einvernehmen mit dem Kreisbrandrat oder dessen Vertreter ist die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort festzulegen.

Zusätzlich erforderlich ist eingewiesenes Personal der Anlage, Eintreffzeit spätestens 30 Minuten nach Meldung.

### 6.2 Niederschlagswasserversickerung

Die Neigung der Oberfläche muss an jeder Stelle einen aufstaufreien Abfluss des Niederschlagswassers gewährleisten. Die Gründung ist so anzulegen, dass es zu keiner Stauung von Niederschlagswasser auf dem neu modellierten Bodenkörper kommen kann.

Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser darf nicht zu Erosionen führen. Unterhalb der Tropfkanten der Photovoltaikmodule sind geeignete Maßnahmen zum Erosionsschutz, z. B. Kiesschüttungen oder Jutematten im Bedarfsfall vorzusehen. Gegebenenfalls ist nachzuweisen, dass aufgrund hydraulischer und geotechnischer Nachweise diese nicht erforderlich sind.

Die Niederschlagswasserbehandlung ist so anzulegen, dass weder im Geltungsbereich noch im Umgriff mehr gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, als dies der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes entspricht. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist ggf. vorzureinigen, von der Fläche abzuleiten und an anderer Stelle dem Wasserkreislauf zuzuführen.

### **6.3 Denkmalschutz / Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich liegen keine Bodendenkmäler.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach annehmen muss, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 7 BayDSchG unterliegen.

### **6.4 Drainagen**

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

### **6.5 Land- und Forstwirtschaft**

Den Forst- und Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Der Vorhabenträger soll deshalb auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung entstehen, hingewiesen, werden.

Die Zufahrt zu den forst- und landwirtschaftlichen Grundstücken ist durch die geplante Erschließung zu gewährleisten.

Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

### **6.6 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Altablagerungen, auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Regensburg umgehend einzuschalten.

### **6.7 Ersatz- und Ausgleichsfläche**

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Flächen für den Ausgleichszweck gesichert sein.

### **6.8 Allgemeine Hinweise und Plangenaugigkeit**

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Marktes Wiesau zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.