

0. Geltungsbereich / Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen


Das Deckblatt Nr. 1 ersetzt bzw. ergänzt in seinem Geltungsbereich die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans SO "Photovoltaik Parkkofen" in der Fassung vom 22.02.2010. Änderungen und Ergänzungen durch Deckblatt Nr. 1 sind nachfolgend durch **Fettdruck** gekennzeichnet.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(Nummerierung gemäß rechtskräftigem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Photovoltaik Parkkofen" in der Fassung vom 22.02.2010)

1. Art der baulichen Nutzung


1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

- 1.4.2  sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freilandanlage zur Stromerzeugung
- Zulässig sind:
- Ausschließlich fest installierte Solarmodule in aufgeständerter Form
 - Trafostationen und Betriebsgebäude
 - Notwendige Verkehrsflächen und **Stellplätze für Ladestationen**
 - **Ladestationen für Lkw und Pkw**
 - **1 Batteriespeicher mit einer Grundfläche max. 7 m x 3 m**
 - Einfriedungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.8 Höhe baulicher Anlagen
- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nach Planzeichen 3.5.1 sind folgende maximale Höhen zulässig:
- Fotovoltaik-Module bis zu einer Gesamthöhe vom 3,50 m über Urgelände.
 - Betriebsgebäude bis zu einer Wandhöhe von maximal 3,50 m über Urgelände, gemessen teilselts in der Mitte des Gebäudes.
- Im Bereich der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nach Planzeichen 15.3 sind folgende maximale Höhen zulässig:
- Ladestationen für Lkw und Pkw sowie die Errichtung von Batteriespeichern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,8 m über Urgelände zulässig.

3. Bauweise

- 3.5.1  Baugrenze.
- Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung von Ladestationen für Lkw und Pkw sowie die Errichtung von Batteriespeichern ausschließlich innerhalb der nach planlicher Festsetzung 15.3 (Stellplätze und Nebenanlagen) umgrenzten Flächen zulässig.




5. Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- 5.1  Straßenverkehrsfläche, öffentlich



6. Verkehrsflächen

- 6.1  Verkehrsfläche, privat.

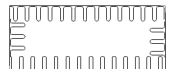
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1  Hauptversorgungsleitung unterirdisch
-  Strom
-  Wasserversorgung Bestand (Verlauf nicht genau bekannt)


9. Grünflächen




- 9.1  Grünfläche privat mit Auflagen zur Eingrünung
- 9.2  Ausgleichsfläche privat mit Auflagen zur Eingrünung und Pflege

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



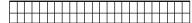




- 10.3  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet gem. Verordnung vom 12. August 1992 (nachrichtliche Übernahme)
- WZ III Weitere Schutzzone
- WZ II Engere Schutzzone

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen:
- 1 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 0.3.4.1
 - 2 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 0.3.4.2
 - 3 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 0.3.4.3
 - 4 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 0.3.4.4

- 13.2  Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.4  Pflanzgebot für Sträucher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 0.3.1
- Laubgehölzbestand. Zu erhalten.
- 13.5  Nadelgehölzbestand. Nicht standortgerecht. Zu entfernen.






15. Sonstige Planzeichen

- 15.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Zweckbestimmung:
- St Pkw - Stellplätze für Pkw
- St Lkw - Stellplätze für Lkw
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.14  Fotovoltaik-Module. Bestand.
- 15.15  Fotovoltaik-Module. Ergänzung durch Deckblatt Nr. 1.
- 15.16  Trafostation 1 Bestand.
- 15.17  Trafostation 2 geplant
- 15.18  Batteriespeicher geplant (20t-Container), Standort nicht festgelegt


II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Markt Pilsting, Stand 08/2022)

- 16.1  Flurgrenze
- 16.2  Grenzstein
- 16.3  Flurstücksnummer
- 16.4  Topografische Grenze
- 16.5  Gebäudebestand

17. Sonstige Planzeichen

- 17.1  0,5 m - Höhenschichtlinie. Auswertung digitales Geländemodell DGM1 der Bayerischen Vermessungsverwaltung, 10/2022.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Baugestaltung

- 0.1.1 **Dachform**
- Für das Betriebsgebäude ist ausschließlich ein Satteldach zulässig. Neigung 20° - 30°. Dachdeckung mit Dachziegeln oder Dachpfannen in roten, rotbraunen oder bräunlichen Farbtönen.

0.2. Einfriedungen

- 0.2.1 **Sicherheitszaun:**
- Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK Urgelände mit Maschendrahtzaun. Es sind ausschließlich Punktfundamente mit Erdbübeln zulässig. Punktfundamente mit Beton sind nicht zulässig. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere und Niederwild darf die Unterkante des Zaunes bis maximal 15 cm über Geländeoberfläche geführt werden. Der Sicherheitszaun ist innerhalb der privaten Grünflächen so zu errichten, dass eine Strauchreihe an der Innenseite der Anlage liegt und ein bis zwei Strauchreihen außerhalb.

0.3. Grünordnung

- 0.3.1 **Pflanzgebot für Sträucher auf privaten Grünflächen:**
- Es ist auf mindestens 75 % der westlichen und nördlichen Grenze zwei- bis dreireihige Strauchhecken zu pflanzen und zu erhalten. Entlang der gesamten südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine durchgehende, mindestens 3-reihige geschlossene Strauchhecke anzulegen und zu erhalten. Die Artenauswahl ist dabei so festzulegen, daß eine durchgehende Wuchshöhe von 4-5 m gewährleistet wird. Durch die Auswahl geeigneter Pflanzen ist sicherzustellen, daß insbesondere im südöstlichen Bereich der Eingrünung eine blickdichte Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung auch im Winter vorhanden ist. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen 1,50 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

- Artenauswahl:
- | | | |
|---------------------|---|---------------------------|
| Cornus sanguinea | - | Blut-Hartriegel |
| Euonymus europaeus | - | Pflaflenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonitsera xyostema | - | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | - | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| Rosa spec. | - | Wildrosen |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

- 0.3.2 **Begrünung privater Grünflächen**
- Nicht durch Pflanzgebote gem. Punkt 0.3.1 beanspruchte Flächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen und extensiv zu pflegen.
- 0.3.3 **Begrünung der überbaubaren Grundstücksflächen**
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Flächen unter den Fotovoltaikmodulen mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen und extensiv zu pflegen.
- 0.3.4 **Maßnahmen auf Ausgleichsflächen**
- 0.3.4.1 **Ausgleichsfläche 1:**
- Bestehende Nadelgehölze an der Böschung im Westen sind zu roden, die entstehenden Lücken sind gehölzfrei zu erhalten. Die bestehenden Laubgehölze sind zu erhalten, eine den Bestand erhaltende Pflege ist zulässig. Der wissenschaftliche Bestand ist zu erhalten. In den ersten beiden Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage ist eine Mähgutübertragung aus den blütenreichen Flächen westlich der Anlage durchzuführen, das Mähgut ist nach der Mahd im Juli dünn auf die Fläche aufzubringen. Zulässig ist zur Pflege der Flächen eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die 1. Mahd ist nach dem 1. Juli des Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, eine Mulchung ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine ökologische Bauleitung zu begleiten.
- 0.3.4.2 **Biotopelement Steinriegel**
- Anlage eines Kieshaufens aus Überkorn mit einer Länge von ca. 3 m und einer Höhe von ca. 1 m als Lebensraumelement für die Zauneidechse. Der Steinriegel ist an einer besonnten Stelle im Randbereich der Böschung anzulegen.
- 0.3.4.3 **Biotopelement Totholz**
- Anlage von Totholzhäufen in Benachbarung zu den bestehden Heckenstrukturen als Lebensraumelement für Zauneidechse und Insekten. Als Material sind Wurzelstöcke, Astholz und stärkere Äste zu verwenden.
- 0.3.4.4 **Ausgleichsfläche 2:**
- Entlang der Westseite ist eine durchgehende dreireihige Strauchhecke mit Arten der Liste gemäß textlicher Festsetzung 0.3.1 anzulegen und zu erhalten. Die Artenauswahl ist dabei so festzulegen, daß eine durchgehende Wuchshöhe von 4 - 5 m gewährleistet wird. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen 1,00 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig. Die Pflanzung ist zum Schutz vor Wildverbiss für mindestens 5 Jahre durch einen bis zum Boden reichenden Wildschutzzaun zu sichern. Nach ausreichender Entwicklung der Pflanzung (geschlossener Bestand), ist der Zaun zu entfernen.
- 0.3.5 **Bepflanzung und Pflege**
- Die Bepflanzungen und Ansaaten sind in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig. Weitergehende Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben unberührt.
- 0.3.6 **Beläge**
- Verkehrsflächen gemäß planlicher Festsetzung 6.1 sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Zulässig sind Betonpflaster mit gerupelten Kanten, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbeläge, Natursteinpflaster oder Schotterbelag.

0.4. Rückbauverpflichtung

- 0.4.1 Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Fotovoltaikanlage“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Trafogebäude, Verkehrsflächen, topografischen Veränderungen und Einfriedungen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Für die Bepflanzungen gilt keine Rückbauverpflichtung.
- Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

0.5. Immissionsschutz

- 0.5.1 Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebene Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

0.6. Artenschutz

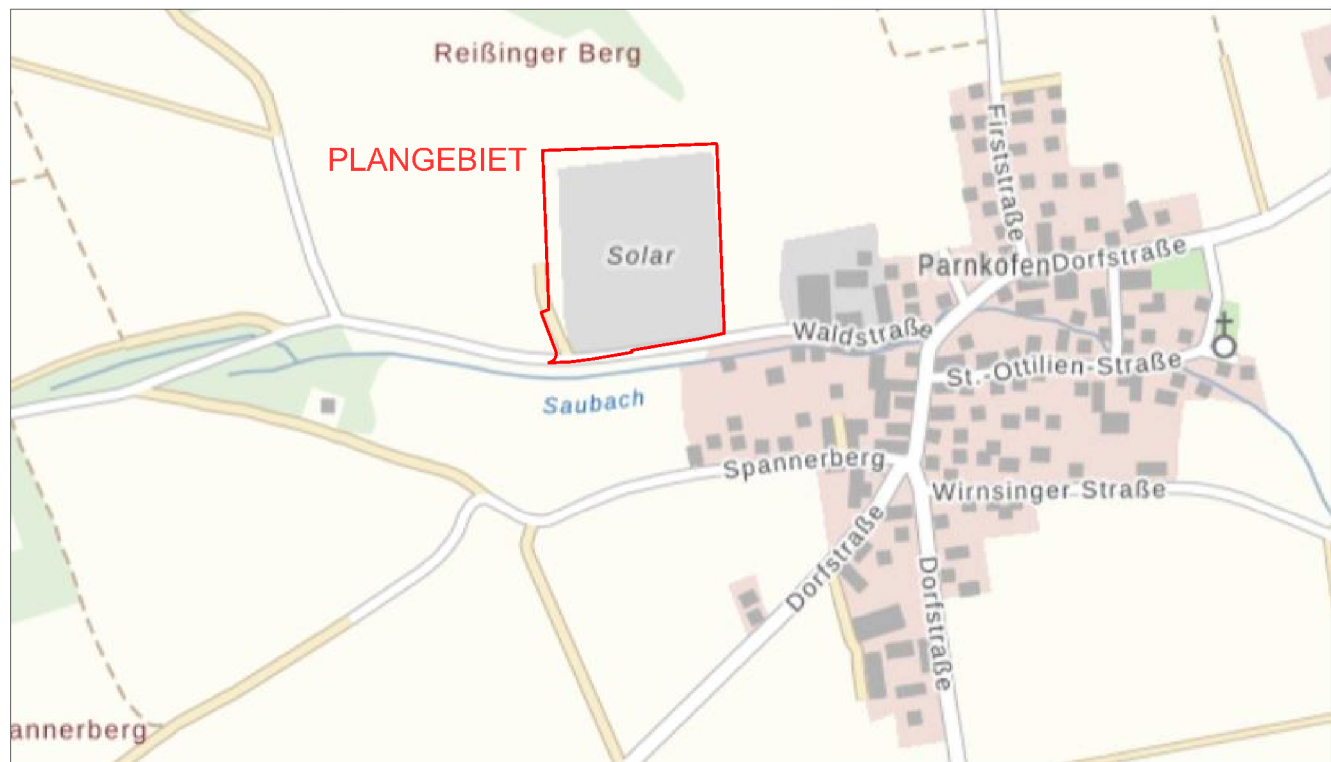
- 0.6.1 **Die Baufeldfreimachung und Rodung von Gehölzen darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.**

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz

- 1.1 In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-2-7241-0101 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)
- Der Markt Pilsting hat in der öffentlichen Sitzung vom 19.09.2022 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB.
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Der Markt Pilsting hat am 19.09.2022 den Entwurf sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.09.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
- Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2022 bis einschließlich 02.11.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 26.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 30.09.2022 bis 02.11.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Satzungsbeschluss
- Der Markt Pilsting hat den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 21.11.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.11.2022 als Satzung beschlossen.

Pilsting, den

(M. Hergest, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Pilsting, den

(M. Hergest, 1. Bürgermeister) (Siegel)

6. Bekanntmachung

Der Markt Pilsting hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pilsting, den

(M. Hergest, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan - M1 : 1.000



mks Architekten-Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8

94347 Ascha

T 09961 9421 0

F 09961 9421 29

ascha@mks-ai.de

www.mks-ai.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜN-ORDNUNGSPLAN SO "PHOTOVOLTAIK PARKKOFEN" - DECKBLATT NR. 1 -

PLANART		PLANNUMMER	
SATZUNG		B 1.0	
BAUORT PROJEKT		PROJEKTNUMMER	
Markt Pilsting		2022-53	
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Photovoltaik Parkkofen"		LANDKREIS STADT	
- Deckblatt Nr. 1		Dingolfing-Landau	
VERFAHRENTRÄGER		REGIERUNGSBEZIRK	
Markt Pilsting		Niederbayern	
Marktplatz 23		MAßSTAB	
94431 Pilsting		1:1.000	
DARSTELLUNG		PLANVERFASSER	PLANGRÖßE
Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen			76,5 x 70 cm
BEARBEITET	GEZEICHNET	Satzung vom 21.11.2022	
al	al		