

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 talseits 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 Hauptverkehrswege

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 1982 (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
Pflanzgebot für Sträucher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 0.3.1
13.4  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 (20ft-Container), Standort nicht festgelegt

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarte 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 braunlichen Farbtonen.

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 Erdübeln 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:
Comus sanguinea - Blut-Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xyostema - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - 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 wesentliche 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 Oberkorn mit einer Länge von ca. 3 m und einer Höhe von ca. 1 m als Lebensraumelement für die Zaunedeckse. 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 bestehenden Heckenstrukturen als Lebensraumelement für Zaunedeckse 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-27241-0101 (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. Hiergeist, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Pilsting, den

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

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