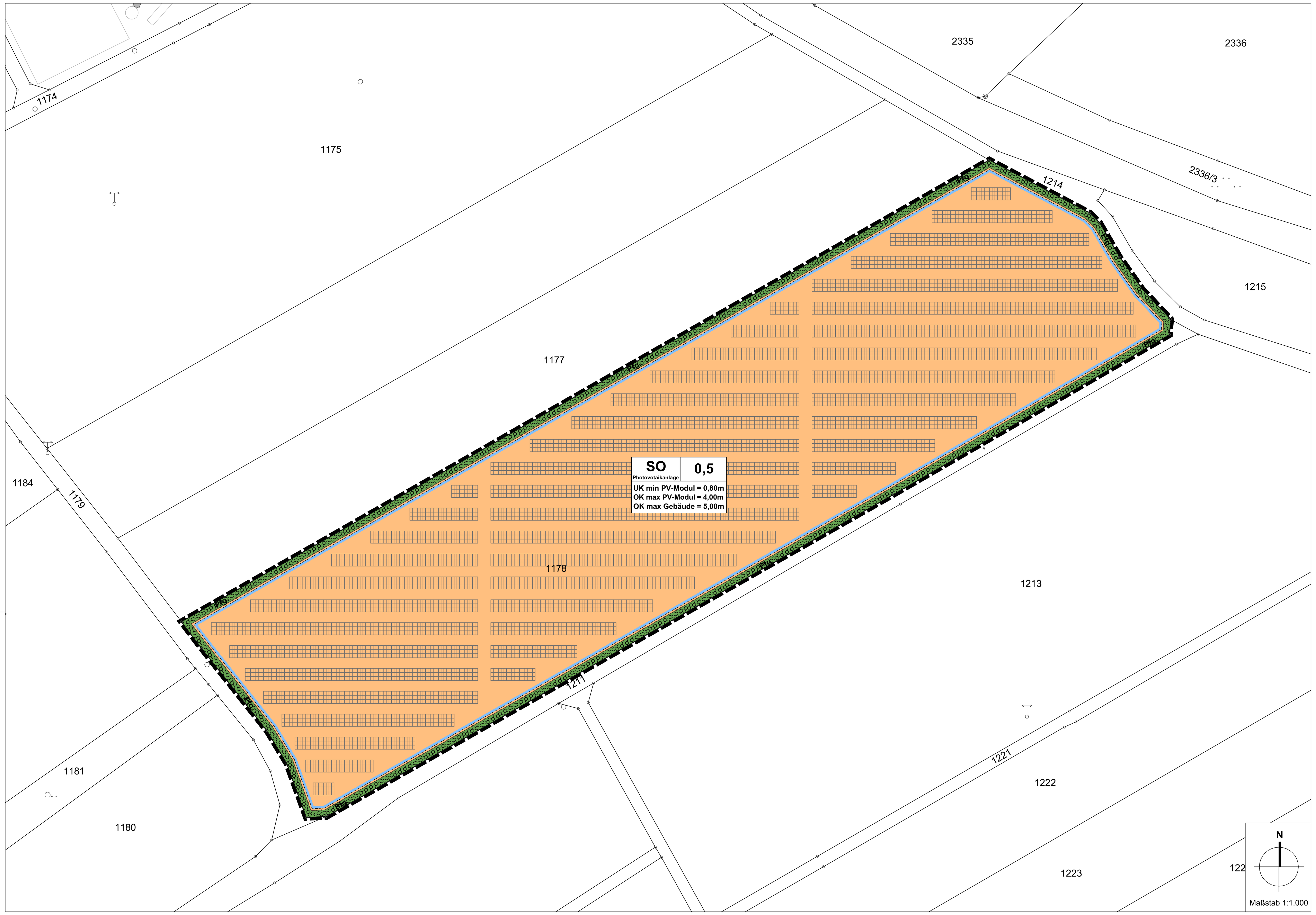
Anlage 2.1



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl S. 371)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt gändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **SO** Photovoltaikanlage — sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Photovoltaik-Module (PV Module) in aufgeständerter Form
- Bauliche Anlagen für die Erzeugung, Speicherung und Umwandlung von Strom (Trafostationen, Wechselrichter, etc)
- Stallung für Weidetiere bis zu einer Fläche von maximal 250 m²

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,5** — max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **UK PV-Module min. = 0,80 m** — Unterkante der PV-Module (UK PV-Module) muss min. 0,80m betragen.

1.2.3. **OK PV-Module max. = 4,00m** — Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) darf max. 4,0m betragen.

1.2.4. **OK Gebäude max. = 5,00m** — Oberkante der Gebäude (OK Gebäude) darf max. 5,0m betragen.

1.2.5. Die Ober- und Untekanten der baulichen Anlagen (PV-Module, Betriebsgebäude) werden als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt gilt das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberfläche bis zum tiefsten Punkt (UK Unterkante) und bis zum höchsten Punkt (Oberkante) der jeweiligen baulichen Anlage.

1.2.6. Zwischen den Modultischen ist ein lichter Abstand (Reihenabstand) von mind. 3,0 m einzuhalten.

1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1. Baugrenze

1.4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

1.4.1. **Pfg.** — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.4.1.1 Im Bereich des Pflanzgebotes (Pfg.) sind Sträucher der Artenliste zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche). Dabei sind mehrere Arten der Artenliste zu verwenden. Das Planzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, ausgefallene Pflanzen sind in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

1.4.2. Die Sondergebietsfläche Photovoltaik (SO Photovoltaik) ist vor dem Aufstellen der Photovoltaik-Module als extensive, artenreiche Wiesenfläche mit gebietsheimischen (autochthones Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16, Kräuteranteil 50%) Saatgut anzulegen. Pflegemaßnahmen: Die Wiesenfläche ist mittels Beweidung oder durch eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Schnittguts zu pflegen. Die 1. Mahd hat nach dem 15. Juni zu erfolgen.

1.4.3. Im Bereich des Planzgebotes (Pfg.) sind 4 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 6,0 m zulässig.

1.5. ARTENLISTEN

Artenliste - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 60-100 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa arvensis	- Kriechende Rose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Rosa dumalis	- Blaugrüne Rose
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa majalis	- Zimtrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Saalweide
Prunus spinosa	- Schlehe	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	- Faulbaum	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.6.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
V1: Baufeldberäumung (Vorsorgemaßnahme):
Freiräumen des Baufelds zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

V2: Schutz Gehölze bauzeitlich
Die Gehölze im Umfeld sind während der Bauphase abzusperren, um eine Nutzung als Lagerplatz und gegen Überfahren zu schützen.

1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

SO Photovotaikanlage	0,5
UK min PV-Modul = 0,80m OK max PV-Modul = 4,00m OK max Gebäude = 5,00m	

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. EINFRIEDUNGEN

2.1.1. Einfriedungen

2.1.1.1. Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zuzüglich Übersteigschutz zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Die Einfriedungen sind entsprechend der Darstellung innenliegend anzuordnen. In Richtung der öffentlichen Flächen (Feldwege) muss ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,75 m vorgelagert sein. Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von 0,10 m sicherzustellen.

2.2. WERBEANLAGEN

2.2.1. Es ist eine Infotafel mit einer Gesamtfläche von maximal 6 m² zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3. HINWEISE

3.1. geplante Belegung mit PV-Modulen

3.2. bestehenede Flurstücksgrenzen

3.3. Höhenlinien, Bestandshöhen in m ü.NN.

3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER
Gesammeltes Niederschlagswasser ist flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

3.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmapflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.6. AUSHUBARBEITEN
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

3.7. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen intensiv genutzte Flächen an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

3.8. WASSERRECHTLICHE HINWEISE
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in bauliche Anlagen (Trafostationen) dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Türen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen ausgeführt werden.Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.9. BODENSCHUTZ
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.

Die/Das Bodenfeuchte/-milieu kann Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Eine dahingehende Prüfung hat im Vorfeld der Baumaßnahmen stattzufinden.

Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden.

Beim Rückbau der Anlage wird es in aller Regel zu erheblichen Eingriffen in den Boden kommen. Die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 sind zu beachten."

Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Stadt Vöhringen
Bebauungsplan
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg"

Stand: 28.04.2025
Maßstab 1 : 1000

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Vöhringen hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.

Vöhringen, den ....

....
1. Bürgermeister, Michael Neher (Siegel)

5. Ausgefertigt

Vöhringen, den ....

....
1. Bürgermeister, Michael Neher (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Vöhringen, den ....

....
1. Bürgermeister, Michael Neher (Siegel)