

Präambel

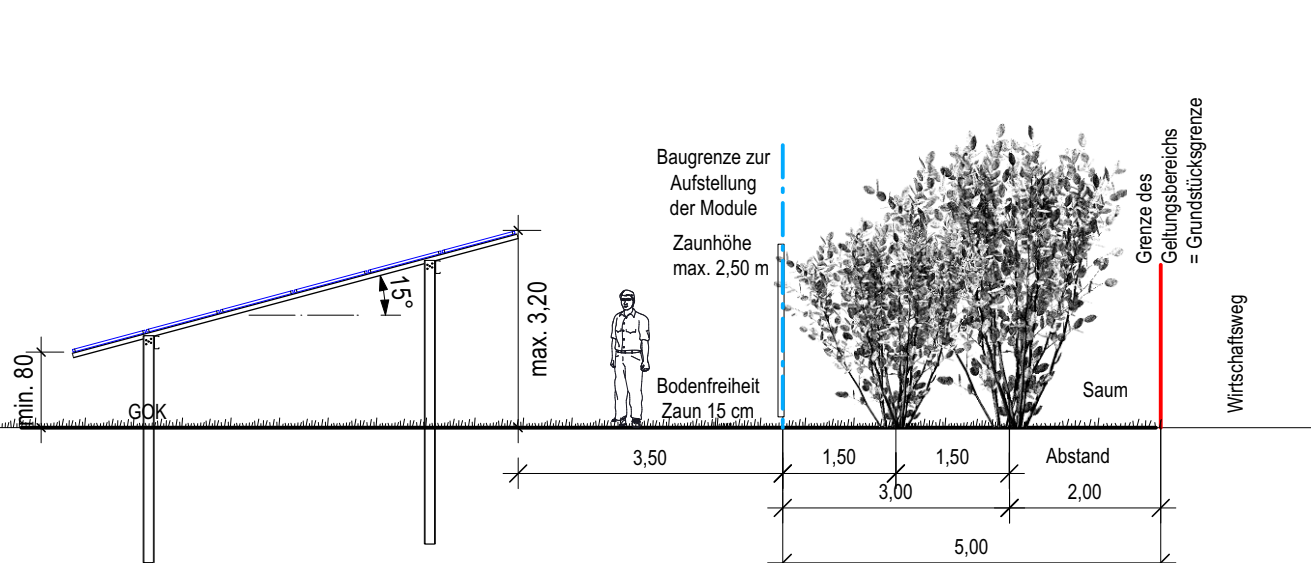
Der Markt Regenstauf erlässt aufgrund der einschlägigen Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Edlhausen" mit seinen Festsetzungen als Satzung.

A Festsetzungen mit Planzeichen

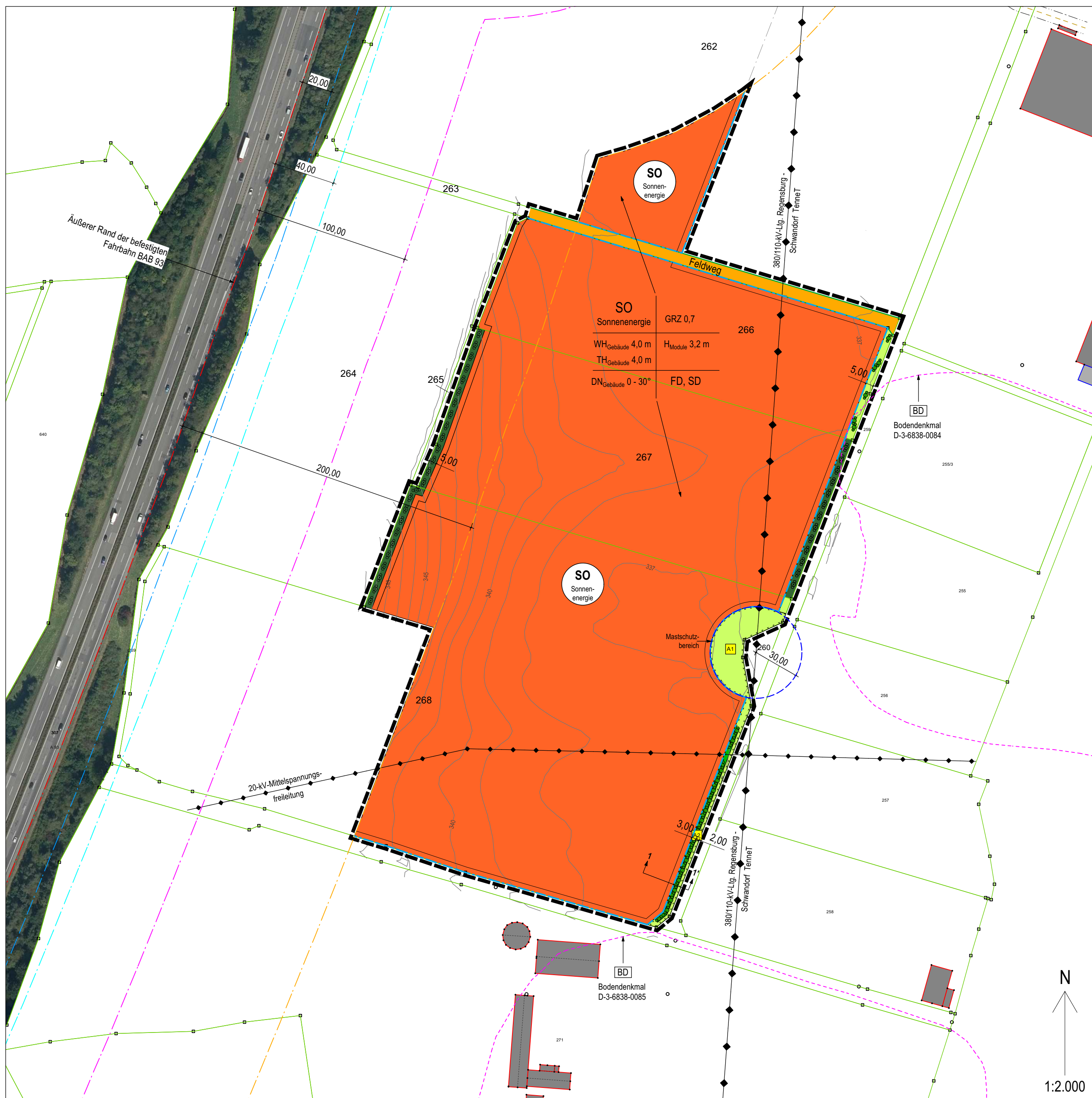
- SO** Sonnenenergie: Sondergebiet entspr. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung
- GRZ 0,7: Grundflächenzahl entsprechend §§ 16 (2) 1. und 19 BauNVO max. 0,7
- H_{Modul} 3,2 m: Höchstmaß der zulässigen Höhe der Solarmodule
- WH_{Gebäude} 4,0 m: Höchstmaß der zulässigen Wandhöhe Gebäude
- TH_{Gebäude} 4,0 m: Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe Gebäude
- DN_{Gebäude} 0 - 30°: Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Dachneigung Gebäude
- FD, SD: zulässige Dachform der Gebäude (FD = Flachdach, SD = Satteldach)
- Feldweg**: öffentliche Verkehrsflächen (Feldweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (1) Nr.13 BauGB) Art der Leitung siehe Eintragung in der Planzeichnung
- private Grünflächen: Saumflächen
- private Grünflächen - Zweckbestimmung Randeingrünung: Einzelgehölze innerhalb Saum
- Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern; keine Rodung und Fällung zulässig keine Beeinträchtigung / Zuschnitt des Kronenbereichs durch Zaunbau oder Befahrung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche mit Nummer
- A1**: Ausgleichsfläche A1: Randeingrünung Hecke mit vorgelagertem Saum
- A2**: Ausgleichsfläche A2: krautreiche mehrjährige Blühflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurnummern (liegen in der Gemarkung Diesenbach) 262, 263, 266, 267, 668
- äußerer Rand der befestigten Fahrbahn BAB 93
- 20m-Linie vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn
- Grenze der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG (40m); die Bauverbotszone liegt zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn und der Grenze
- Grenze der Baubeschränkungzone nach § 9 Abs. 2 FStrG (100m); die Baubeschränkungzone liegt zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn und der Grenze
- 200m-Linie vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn
- Mastschutzbereich um Hochspannungsmasten 380/110-kV-Ltg., Radius 30 m
- Höhenlinien Uergelände
- Bodenmerkmal D-3-6838-0084 und D-6838-0085 (nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (6) BauGB)



Modulaufstellung als zeichnerische Festsetzung (Schnitt 1 - 1', schematisch, nicht maßstabsgetreu)



C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO ein Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Sonnenenergienutzung. Folgende Vorhaben sind zulässig:
 - Solarmodule mit Tragkonstruktion
 - Betriebsgebäude/Transformator und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
 - innere Erschließung in wassergebundener/-durchlässiger Form
 - Einfriedungen
 - Kameramasten
 - Der Bebauungsplan wird als Interims-Bebauungsplan gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Sonnenenergienutzung festgesetzt. Als Folgenutzung wird Landwirtschaft entsprechend § 9 (1) 18a) BauGB festgesetzt.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den Vorschriften über die zulässigen Modul- und Gebäudehöhen, Solarmodule mit Tragkonstruktion, Betriebsgebäude/Transformator, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Maßgebend für die Ermittlung der Aufstellfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Photovoltaik-Modulare entsprechend § 16 (2) 1 BauNVO als Grundfläche. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche von Gebäuden ist die Grundfläche nach § 19 BauNVO. Die Regelungen des § 19 (4), Satz 2 BauNVO kommen nicht zur Anwendung. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes (108.046 m²).
 - Bei der Ermittlung der Grundfläche können Flächen von Wegen, die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind, unberücksichtigt bleiben.
 - Maßgebend für die zulässige Höhe der Gebäude sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wand- bzw. Traufhöhen, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Die Höhe von geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 30° bleibt außer Betracht. Maßgebend für die zulässige Höhe der Solarmodule sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Höhen, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Solarmodule.
 - Allgemein zulässig im Baugebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- § 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Wasserdurchlässig befestigte Betriebswege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- § 4 Oberflächenwasser, Versickerung von Niederschlagswasser**
- Oberflächenwasser darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Autobahn eingeleitet werden.
 - Auf Dachflächen und Solarmodulen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- § 5 Grünordnerische Festsetzungen**
- Die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
 - Die festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromerzeugung folgenden Pflanzperiode bis 30. November fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu extensiv zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Für Gehölzpflanzungen ist nur gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.2 (Schwäbische und Fränkische Alb) zulässig, das die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372-1/3 erfüllt. Für Ansaaten ist zertifiziertes Regio Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) zu verwenden. Alternativ in Abstimmung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde: Verwendung regionaler Saatgutmischungen oder Begrünung aus lokal gewonnenem Mähgut. Dem LRA ist ein Herkunftsnachweis über die Verwendung des gesetzlich erforderlichen gebietsheimischen Saatguts und der gebietsheimischen Gehölze zu erbringen.
 - Liste der zulässigen gebietsheimischen Gehölzarten (Vorkommensgebiet 5.2):

Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Feld-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere	Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- § 6 Abstandsflächen**
- Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes gültigen Regelung wird ausdrücklich angeordnet.
- § 7 Immissionsschutz**
- Durch die Photovoltaikanlage darf keine unzulässige Blendung von Anwohnern oder Verkehrsteilnehmern ausgehen. Sollte Blendungen auftreten, sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, z.B. ein Blendschutzzaun. Der Zaun darf dann an der Stelle des nötigen Blendschutzes erhöht werden.
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig, und Beleuchtung darf nur vorübergehend während der Wartung oder Pflege der Anlage erfolgen.
- § 8** Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen. Es sind alle zum Schutz des Verkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.
- § 9** Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz
- Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.
 - Erdkabel sind sachgemäß anzuschließen und mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen, wie z. B. beim Grasschnitt, zu verlegen. Ebenso sind die Anschlüsse in Träfo und Wechselrichter ordnungsgemäß, mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen, auszuführen. Generell ist auch hier für die Gleichstromseite eine erd- und kurzschlussichere Installation vorzunehmen.
 - Sämtliche Kabel sind vor Nagelieren geschützt zu verlegen.
 - Zu starker Bewuchs unter der PV-Anlage ist zu vermeiden (regelmäßiges Mähen).
 - Die Belüftungsanlagen der Wechselrichtereinheiten sind regelmäßig zu warten.
- § 10** Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit unvermeidlichen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen gerechnet werden muss. Diese sind zu dulden und führen zu keinen Entschädigungsansprüchen gegenüber den benachbarten Landwirten.
- § 11** Das BLD weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodenmerkmale der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
- § 12** Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Elektro-Freileitungen die Planung mit den zuständigen Netzbetreibern abzustimmen ist.
- § 6 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen**
- Dem Bebauungs- und Grünordnungsplans werden als Ausgleich 10.195 m² auf Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft zugewiesen. Unmittelbar nach Satzungsersass sind diese Ausgleichsflächen und -maßnahmen durch den Markt Regenstauf an das Ökoflächenkataster Bayern des Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 1 BNatSchG).

C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (Fortsetzung)

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden mit einer Gesamtfläche von 2.180 m² die Ausgleichsflächen A1 in Form einer mehrjährigen Blühfläche und A2 in Form einer Hecke mit vorgelagertem Saum (Gesamtbreite 5 m) festgesetzt.
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen - Zweckbestimmung Randeingrünung: Hecke mit vorgelagertem Saum gem. Festsetzung § 5 (6) ist eine mindestens zweireihige Hecke zu pflanzen. (= Entwicklungsziel BNT B112 nach BayKompV) Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m; Pflanzung im Versatz; Zulässige Arten gem. Pflanzliste Festsetzung § 5 (4) in der vorgeschriebenen Mindestqualität. Der Grenzabstand von mind. 2 m nach AaGB zu den angrenzenden Flächen ist bei der Pflanzung einzuhalten. Ein bodenbürtiger Wildschutzzäun außen für ca. 5 Jahre, zusätzlich zur dauerhaften Einzäunung ist zulässig.
 - Pflege Gehölzpflanzungen: Rückschnitte sind so durchzuführen, dass der Sichtschutz dauerhaft gewährleistet ist, aber auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden. Abschnittsweise "auf den Stock setzen" ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach gemeinsamen Ortsrtein und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; gleichzeitig auf max. 25-30% jeder Grundstücksfläche: Pflegemaßnahmen nur innerhalb der Vegetationspause zwischen 01.10. und 28.09.02. zulässig.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Blühflächen sind durch Ansaat mit zertifiziertem Saatgut des UG 14 mit mind. 50 % Kräuteranteil zu entwickeln (= Entwicklungsziel BNT A12 nach BayKompV) Pflege der Flächen anlag zu Festsetzung § 5 (6). Nach 5 Jahren ist ein Monitoring der Fläche durchzuführen, bei Bedarf ist die Fläche gemäß den Vorgaben neu anzupflanzen.
 - Nachweis der fehlenden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans: Dem Bebauungsplan wird der Ausgleichsplan „PV-Freiflächenanlage Edlhausen - Ausgleich“ zugewiesen mit dem Nachweis von 8.015 m² Fläche auf Teilflächen der Fl. Nr. 724 und 726 der Gemarkung Diesenbach und in diesen Plan zweifelsfrei festgesetzten Maßnahmen. Der „Ausgleichsplan „PV-Freiflächenanlage Edlhausen - Ausgleich“ ist als Teil 4 Bestandteil des Bebauungsplans.
- § 7 Rückbauverpflichtung**
- Bei einer dauerhaften Aufgabe der Sonnenenergienutzung sind sämtliche baulichen Anlagen (sowohl oberirdisch als auch unterirdisch), einschließlich Leitungen, Fundamenten und Zäunen rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen.
 - Als Folgenutzung wird Landwirtschaft entsprechend § 9 (1) 18a) BauGB festgesetzt. Damit einhergehend ist die Aufhebung des Bebauungsplans.

D Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

- § 1 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Außenwände von Gebäuden sind als mineralische (Putz oder Sichtbeton) und mit gedeckten Farben gestrichenen Flächen bzw. in Sichtbeton herzustellen.
 - Als Dachform für Gebäude ist ein Flachdach oder ein Satteldach zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 30°.
 - Aufständerungen von Solarmodulen sind in Metall herzustellen. Die Gründung hat durch das Einrammen von Stahlprofilen, ohne Betonfundamente zu erfolgen. Falls nachweislich die Bodenverhältnisse ein Einrammen nicht zulassen, ist die Verwendung von Punkt- oder Streifenfundamenten zulässig.
 - Der Abstand der Solarmodule vom Gelände muss mindestens 80 cm betragen.
- § 2 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Informationstafeln zulässig.
 - Die Ansichtstafeln darf max. einmal 4 m² betragen
 - Leuchtklappen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.
 - Eine Ausrichtung von Werbeanlagen zur Autobahn ist nicht zulässig.
- § 3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Erdaushub**
- Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,50m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 - Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen
 - Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen des Erdaushubs sind die Arbeiten im betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.
 - Anfallender Erdaushub ist auf dem Sondergebiet flächig zu verteilen.
 - Bei der Errichtung der PV-Anlage ist mit dem Boden schonend umzugehen. Jegliche schädliche Bodenveränderung (z.B. Verdichtung, Vermässung) ist zu vermeiden. Bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnisse sollte darauf verzichtet werden, das Vorhabenprojekt mit schweren Maschinen zu befahren.
 - Für Aufschüttungen sollte das Erdmaterial aus den ggf. notwendigen Abgrabungen auf demselben Grundstück verwendet werden. Bei Fremdmaterial muss dieses unbelastet sein und die Voraussetzungen nach § 12 Bundesbodenschutzverordnung erfüllen
- § 4 Einfriedungen**
- Einfriedungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,50 m, zzgl. Überstiegschutz zulässig.
 - Bei den Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig.
 - Streifenfundamente und Sockelmauern sind unzulässig.
- § 5 Abstandsflächen**
- Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes gültigen Regelung wird ausdrücklich angeordnet.
- § 6 Brandschutz**
- Die Anforderungen für den vorbeugenden Brandschutz sind vom Bauherr bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und in Anlehnung an "Fachinformation für die Feuerwehren Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände - sog. Solarparks" (Landesfeuerwehrverband Bayern e.V., Fachbereich 4 - Vorbeugender Brandschutz, Juli 2011-1) umzusetzen.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat des Marktes Regenstauf hat in der Sitzung vom 28.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Regenstauf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Regenstauf, den

(Siegel)

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Regenstauf, den

(Siegel)

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Regenstauf, den

(Siegel)

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Regenstauf, den

(Siegel)

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Regenstauf, den

(Siegel)

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Regenstauf, den

(Siegel)

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Regenstauf, den

(Siegel)

Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Markt Regenstauf

Bebauungsplan mit Gründungsplan für das "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Edlhausen" VORENTWURF

Datum: 16.01.2024

Bebauungsplan: Burgstraße 7, 92331 Parsberg, Tel. 09492/5538, Fax. 09492/6185, mail@architekt-berl.de

Architekturbüro **IBERL GmbH**, Aloys Iberl Dipl. Ing. FH Architekt

Grünordnung: Linzer Straße 13, 92055 Regensburg, Tel. 0941/2049450, Fax. 0941/20494999, post@lichtgruen.com

Lichtgrün **Landschaftsarchitektur** Ruth Fehrmann

Bearbeitung: Annette Böhle Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektin

Teil 1 von 4: Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Gründungsplan für das "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Edlhausen" in der Fassung vom 16.01.2024, Seite 1 von 1