

A. PLANZEICHNUNG



PLANLEGENDE

- = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- = Sondergebiet Photovoltaik
- = Einfriedung
- = Baugrenze
- = Grundstückszufahrten
- = Erschließungsweg: bestehender Flurweg außerhalb des Geltungsbereichs
- = Zufahrtbereich
- = (A1) Ausgleichsflächen // Grünordnung
- = (A2) Heckenpflanzung
- = (A3) Streuobstwiese
- = Bestandsbaum zu erhalten
- = Flurstücksnummer

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Regenstauf, den

1. Bürgermeister Josef Schindler

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

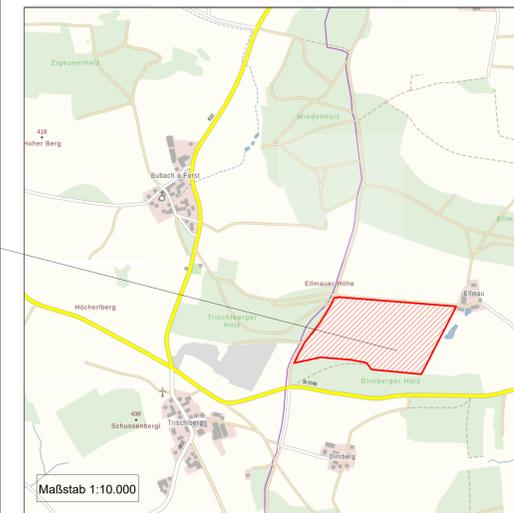
Regenstauf, den

1. Bürgermeister Josef Schindler

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Regenstauf, den

1. Bürgermeister Josef Schindler



B. FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Art der Baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) Fläche für die Nutzung "Photovoltaik" auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 478, 480, 483, 485, 486, 488 489 (jeweils Teilflächen außer 485) Gemarkung Buchenlohe festgesetzt.

Im Geltungsbereich zulässig sind Photovoltaikanlagen sowie die dazugehörigen betriebsbedingten Gebäude, die für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind, insbesondere Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe elektrischer Energie.

2. Maß der Baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl, einschließlich Nebenanlagen, beträgt maximal 0,7, wobei die umzäunte Fläche sowie die vertikale Projektion der Modulfläche maßgeblich ist.
- 2.2 Die Errichtung von Solarmodultischen ist bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über dem Geländeneiveau zulässig.
- 2.3 Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe elektrischer Energie, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind. Die Gesamthöhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Gesamtgrundfläche von maximal 200 m² für notwendige Betriebsgebäude und Gebäude für Wartungs- und Pflegeteiltischen zulässig.
- 2.4 Zulässig ist eine Gründung mittels Bohr- Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall. Sollten Gründungsprobleme vorliegen können bedarfsorientiert Punkt- oder Streifenfundamente verwendet werden.
- 2.5 Das natürliche Geländeneiveau darf um höchstens 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden.
- 2.6 Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude (Nebenanlagen) werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 Bau NVO festgesetzt.

3. Gestaltung Baulicher Anlagen

- 3.1 Betriebsbedingte Gebäude dürfen nur Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung bis zu 30° aufweisen. Außenwände und Dächer müssen mit gedeckten Farben oder in Weiß oder Grau gestrichen sein.
- 3.2 Die Höhe der Einfriedung ist auf 2,50 m über dem Gelände zzgl. eines Übersteigenschutzes zu begrenzen. Zaunsockel sind unzulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen, insofern dadurch gleichzeitig eine Wolfs- und Wildschweinsicherheit erreicht werden kann.
- 3.3 Die Überwachung der PV-Anlage mittels optisch-elektronischer Einrichtungen ist gestattet, sofern keine schutzwürdigen Interessen der Betroffenen beeinträchtigt werden. Die Masten solcher Einrichtungen dürfen maximal 8 m hoch sein. Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² am Zaun im Zufahrtbereich zulässig.

4. Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Oberflächenwasser im Sondergebiet muss auf dem jeweiligen Grundstück entsorgt werden. Regenwasser von den Modulflächen muss vor Ort im Oberboden versickert werden. Transformatorstationen müssen überflutungssicher gebaut werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie gesetzliche Vorgaben für den Umgang mit Boden sind zu beachten.

5. Zeitliche Befristung der Nutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik ist nur bis zu einem Jahr nach endgültiger Aufgabe der Stromproduktion durch die Photovoltaikanlage gültig. Anschließend ist die Anlage zurückzubauen. Sämtliche Bestandteile der Anlage müssen entfernt werden, inklusive der Fundamente. Der ursprüngliche Bodenzustand muss wiederhergestellt werden und eventuelle Bodenverdichtungen müssen durch geeignete Maßnahmen behoben werden. Nach Abschluss des Rückbaus müssen die Flächen wieder uneingeschränkt für landwirtschaftliche Zwecke entsprechend der Ausgangsnutzung genutzt werden können. Die künftige Nutzung wird als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

6. Grünordnung

- 6.1 Bodenversiegelung und Wege
Die Versiegelung des Bodens soll so weit als möglich begrenzt werden. Wege sind sickerfähig herzustellen.
- 6.2 Aussaat und Pflege der Grünflächen auf der Sondergebietsfläche
Die Grünflächen sind durch Aussaat von Regio Saatgut oder alternativ durch die Verwendung von Heudrusch aus geeigneten, örtlichen, artenreichen Wiesen als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Es soll maximal eine zweimalige Mahd oder standortangepasste Beweidung durchgeführt werden. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet, vorbehaltlich Maßnahmen zur ph-Wert Regulierung aus Gründen des notwendigen Korrosionsschutzes.
- 6.3 Ausgleichsmaßnahmen
Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

(A1)

Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland.
Fertigstellungspflege voraussichtlich 1-2 Jahre, Entwicklungszeitraum voraussichtlich 3-5 Jahre
Herstellung:
Vor der Aussaat scharfes Abmähen/vertikutieren der Fläche, streifenweiser Umbruch.
Pflege von Extensivgrünland:
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren.
Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig.
Es sind zwei bis vier Weidedurchgänge durchzuführen, die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

(A2)

Entwicklung von 2 Meter breiten artenreichen Säumen und Staudenfluren entlang des Zaunes vor der Aussaat scharfes Vertikutieren der Flächen.

Aussaat mit einer hochwüchsigen, blütenreichen Art.

Bei Verfügbarkeit ist Regio-Saatgut zu verwenden.

Die Flächen werden zunächst einmal im Jahr und nach ausreichender Etablierung alle zwei bis drei Jahre im Herbst abschnittsweise gemäht. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

(A3)

Pflanzung von Baumreihen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Sie sind ggf. durch Baumpfähle und Verbiss Schutz zu sichern.

Zu verwenden sind je Baumreihe zwei Sorten des Kulturapfels (Malus domestica). Bei ausreichender Beständigkeit sollen möglichst alte Sorten verwendet werden.

7. VuEP

Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil 2/2) wird Bestandteil des Bebauungsplans.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Brandschutz

Die Anforderungen für den vorbeugenden Brandschutz sind vom Bauherrn bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und in Anlehnung an Fachinformation für die Feuerwehren Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände (Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. 2011-1) umzusetzen.

2. Immissionsschutz

Durch die Photovoltaikanlage darf keine unzulässige Blendung von Anwohnern oder Verkehrsteilnehmern ausgehen. Sollte sich dies nicht verhindern lassen sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, z.B. ein Blendschutzzaun. Der Zaun darf an der Stelle des nötigen Blendschutzes erhöht werden. Schallimmissionen durch Transformatoren und Wechselrichter müssen sich innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte bewegen. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht gestattet, und Beleuchtung darf nur vorübergehend während der Wartung oder Pflege der Anlage erfolgen.

3. Bodenschutz

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlasten auftreten, muss das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Regensburg unverzüglich informiert werden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Sondergebiet
Photovoltaik-Freiflächenanlage
Eilmkau



Markt Regenstauf
Bahnhofstraße 15
93128 Regenstauf
Landkreis Regensburg

Vorentwurf vom 16.01.2024

Planverfasser & Vorhabensträger

Weidner Solar GmbH
Neuprüll 44
93051 Regensburg