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_{Module} 3,2 m — Höchstmaß der zulässigen Höhe der Solarmodule

$WH_{Gebäude}$ 4,0 m — Höchstmaß der zulässigen Wandhöhe Gebäude

$DN_{Gebäude}$ 0° - 3° — Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Dachneigung Gebäude

FD — zulässige Dachform der Gebäude (FD = Flachdach)

Baugrenze

separate Baugrenze für Betriebsgebäude/Transformatorengebäude

Feldweg — öffentliche Verkehrsflächen (Feldweg)

Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (1) Nr.13 BauGB) mit Schutzzonen in m (Meter). Art der Leitung siehe Eintragung in der Planzeichnung

private Grünflächen: Saumflächen

Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern; keine Rodung und Fällung zulässig keine Beeinträchtigung / Zuschnitt des Kronenbereichs durch Zaunbau oder Befahrung

A — 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

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Zufahrt zu Mast der 20-kV-Ltg.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (dieser umfasst Flurnr. 265, 266, 267 und Teilflächen der Flurnummern 262, 263 und 268, jeweils Gemarkung Diesenbach)

B Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

262, 263, 265, 266, 267, 668 — bestehende Flurnummern (liegen in der Gemarkung Diesenbach)

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 Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG (100m); die Baubeschränkungszone liegt zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn und der Grenze

200m-Linie vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn

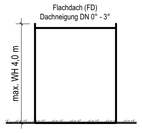
Mastschutzbereich um Hochspannungsmasten, Radius 25 bzw. 5 m

340 — Höhenlinien Urgelände

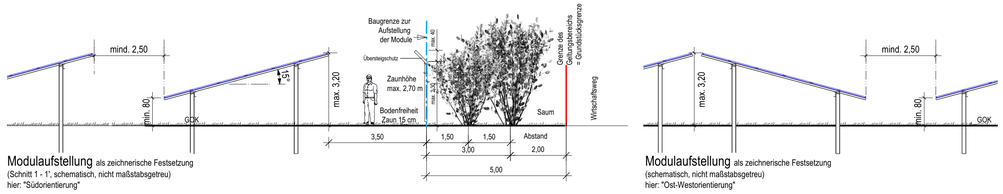
BD — Bodendenkmal D-3-6838-0084 und D-6838-0085 (nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (6) BauGB)

Vorschlag Zufahrtstor im Zaun

2,00 / 10,00 — Bemaßungen mit Maßzahlen in Meter (m)

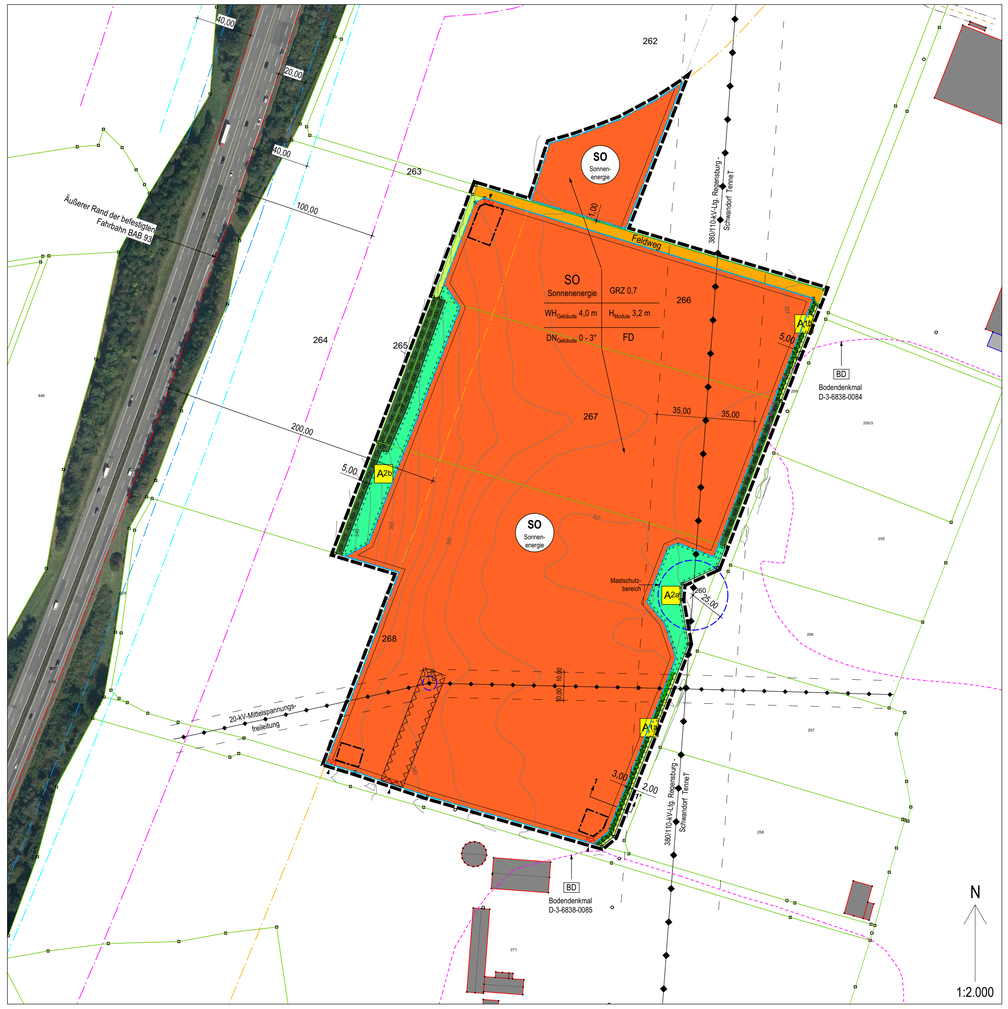


Regelquerschnitt Gebäude
als zeichnerische Festsetzung,
(schematisch, nicht maßstabsgetreu)



Modulaufstellung als zeichnerische Festsetzung
(Schnitt 1 - 1', schematisch, nicht maßstabsgetreu)
hier: "Südorientierung"

Modulaufstellung als zeichnerische Festsetzung
(schematisch, nicht maßstabsgetreu)
hier: "Ost-Westorientierung"



C Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Sonnenenergienutzung. Folgende Vorhaben sind zulässig:
- Solarmodule mit Tragkonstruktion
- Betriebsgebäude/Transformatoren und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
- innere Erschließung in wassergebundener/ -durchlässiger Form
- Einfriedungen
- Kameramasten

(2) 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. Damit einhergehend ist die Aufhebung des Bebauungsplanes. Als endgültige Betriebseinstellung gilt die dauerhafte Aufgabe der Sonnenenergienutzung (nach allgemeiner Auffassung erkennbares und messbares Ende der Stromproduktion, welches nicht auf einen technischen Defekt oder auf Wartungsarbeiten zurückzuführen ist).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) 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, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der blauen Baugrenzen zulässig. Betriebsgebäude/ Transformatoren sind nur innerhalb der separaten Baugrenze (schwarz) zulässig.

(2) Maßgebend für die Ermittlung der Aufstellfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Photovoltaik-Modultische 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, ohne öffentliche Verkehrsflächen (106.989 m²).

(3) Bei der Ermittlung der Grundfläche können Flächen von Wegen, die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt sind, unberücksichtigt bleiben.

(4) Maßgebend für die zulässige Höhe der Gebäude (4,0 m) sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wandhöhen, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Maßgebend für die zulässige Höhe der Solarmodule (3,2 m) sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Höhen, gemessen von Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Solarmodule.

(5) Allgemein zulässig im Baugebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Wasserdurchlässig befestigte Betriebswege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

§ 4 Oberflächenwasser, Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Oberflächenwasser darf nicht in die Entwässerungseinrichtungen der Autobahn eingeleitet werden.

(2) Auf Dachflächen und Solarmodulen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

(2) Die festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromeinspeisung 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.

(3) 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.: L3-7372.5-1/3 erfüllt. Für Ansaaten ist zertifiziertes Regiosaatgut 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.

(4) Liste der zulässigen gebietsheimischen Gehölzarten (Vorkommensgebiet 5.2);
Mindestqualität Sträucher, 2 x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm
Hauptarten Sträucher:

Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fructicosus	Wilde Brombeere
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose

Vereinzelt dazwischen / Nebenbestand / Einzelstand

*Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa arvensis	Feld-Rose
*Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa gallica	Essig-Rose
*Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
*Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	*Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
*Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
*Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		

Die mit einen * versehenen Arten sind nur außerhalb der 35 m-Schutzzone der 380/ 110 kv-Leitung zulässig.

(5) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen innerhalb der Baugrenze (Basisfläche / eingezäunte Fläche) ist ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (= BNT G211 nach Biotopwertliste BayKompV) zu entwickeln:
bei Ackerfläche durch Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des UG 14,
bei Grünlandflächen durch Umstellung des Mahdregimes
Pflege in den ersten 5 Jahren nach Einsaat der Fläche (Aushagerungsphase): mindestens dreischürige Mahd
Langfristige Pflege nach der Aushagerungsphase: zweischürige Mahd mit 1. Schnittzeitpunkt nach dem 20. Juni, 2. Schnittzeitpunkt frühestens ab 15.09., vorzugsweise an einem warmen Tag;
Einsatz von schonenden und insektenfreundlichen Mähwerk wie Doppelmessermähwerk oder Fingerbalken-Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm;
Alternative zur Mahd nach der Aushagerungsphase: Rotationsbeweidung
Nach der Aushagerungsphase kann unter Einhaltung der Rotationsbrache eine Beweidung erfolgen unter vorheriger Abstimmung und Konkretisierung mit der unteren Naturschutzbehörde zu Besatzdichte (GVE) und Pferchung
roterende Mahd oder Beweidung: mind. 25 % der Fläche (jeder 4. Streifen zwischen den Modulen) sind ganzjährig auch über den Winter ungemäht oder bei der Beweidung ausgezäunt als Brache zu belassen mit jährlichem Wechsel der Flächen (Rotationsbrache)

(6) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen: Saum sind mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte, (=BNT K122 nach Biotopwertliste BayKompV) zu entwickeln. Diese nicht durch Pflanzgebote belegte Randstreifen sind mindestens für die Nutzungsdauer der Anlage zu erhalten. Entwicklung der Säume durch Sukzession, alternativ durch Ansaat mit Regiosaatgut des UG 14 für Säume mit vorzugsweise niedrig wachsenden Kräutern, Kräuteranteil mind. 50 %
Langfristige Pflege: einmalige Mahd der Hälfte der Saumfläche pro Jahr im Herbst (frühester Mahdzeitpunkt: 15. Sept). ab dem 6. Jahr periodische Pflege alle 2 -3 Jahre möglich, der gemähte Teil ist jährlich zu wechseln
Einsatz von schonenden und insektenfreundlichen Mähwerk wie Doppelmessermähwerk oder Fingerbalken-Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm; keine Mulchmahd, das Mähgut ist abzufahren, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch

(7) Die in der Planzeichnung dargestellten bestehenden Gehölze und Hecken sind zu erhalten. Rodungen und Fällungen sind nicht zulässig. Der Kronenbereich der Gehölze darf durch Zaunbau oder Befahrung nicht beeinträchtigt werden.

(8) Verkehrswege sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Schotterwege herzustellen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Die aus Kies auszuführenden Montageflächen, Fahrwege und Zufahrten sollen sich durch natürlichen Samenflug zu Magerrasen entwickeln, eine Pflege durch Mahd ist zulässig.

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen

(1) Dem Bebauungs- und Grünordnungsplans werden als Ausgleich 9.915 m² auf Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft zugewiesen. Unmittelbar nach Satzungserlass 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).

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden mit einer Gesamtfläche von 5.313 m² gemäß Planzeichnung die Ausgleichsflächen A1 in Form von Hecken mit vorgelagertem Saum (Gesamtbreite 5 m) und zwei mehrjährigen Blühflächen A2 festgesetzt.

(3) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen - Zweckbestimmung Randeingrünung: A 1 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 AGBGB zu den angrenzenden Flächen ist bei der Pflanzung einzuhalten. Ein bodenbündiger Wildschutzzaun außen für ca. 5 Jahre, zusätzlich zur dauerhaften Einzäunung ist zulässig.

(4) Pflege Gehölzpflanzungen: Rückschnitte sind so durchzuführen, dass der Sichtschutz dauerhaft gewährleistet ist. aber auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden. Abschnittsweises "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 Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; gleichzeitig auf max. 25-30% jeder Grundstücksseite; Pflegemaßnahmen nur innerhalb der Vegetationspause zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

(5) 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 anzusäen.

(6) 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 4.610 m² Fläche auf Teilflächen der Fl. Nr. 165 und 166 der Gemarkung Diesenbach und den in diesen Plan zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen. Der „Ausgleichsplan „PV-Freiflächenanlage Edlhausen - Ausgleich" ist als Teil 4 Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 7 Rückbauverpflichtung

(1) Bei einer dauerhaften Aufgabe der Sonnenenergienutzung (siehe C, § 1 (2)) sind sämtliche baulichen Anlagen (sowohl oberirdisch als auch unterirdisch), einschließlich Leitungen, Fundamenten und Zäunen rückstandsfrei zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen.

D Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

§ 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Außenwände von Gebäuden sind als mineralische (Putz oder Sichtbeton) und mit gedeckten Farben gestrichenen Flächen bzw. in Sichtbeton herzustellen.
(2) Als Dachform für Gebäude ist ein Flachdach zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 3°
(3) 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.
(4) Der Abstand der Solarmodule vom Gelände muss mindestens 80 cm betragen.
(5) Die Solarmodule können sowohl in Südorientiereung (Modulflächen primär nach Süden orientiert) als auch in Ost-West-Orientierung (Modulflächen primär nach Osten und Westen orientiert) aufgestellt werden.
(6) Der Abstand zwischen den einzelnen Solarmodulreihen muss in der senkrechten Projektion mindestens 2,50 m betragen. Bei einer Ost-West-Orientierung dürfen die Hochpunkte (maximal 3,20 m hoch) der Solarmodulreihen auch ohne Abstand ausgeführt werden. Bei den Tiefpunkten der Solarmodule ist der Abstand zwischen den Modulreihen von mindestens 2,50 m immer einzuhalten.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur als unbeleuchtete Informationstafeln zulässig.
(2) Die Ansichtsfläche von Werbetafeln darf max. einmal 4 m² betragen
(3) Leuchtreklamen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.
(4) Eine Ausrichtung von Werbeanlagen zur Autobahn ist nicht zulässig.

§ 3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Erdaushub

(1) Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten.
(2) 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.
(3) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen
(4) 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.
(5) Anfallender Erdaushub ist auf dem Sondergebiet flächig zu verteilen.
(6) Bei der Errichtung der PV-Anlage ist mit dem Boden schonend umzugehen. Jegliche schädliche Bodenveränderung (z.B. Verdichtung, Vernässung) ist zu vermeiden. Bei ungünstigen Bodenfeuchteverhältnisse sollte darauf verzichtet werden, das Vorhabensgebiet mit schweren Maschinen zu befahren.
(7) 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

(1) Einfriedungen sind als Maschendraht- bzw. Stabmattenzäune mit einer max. Höhe von 2,70 m, incl. Übersteigschutz aus Stacheldraht zulässig. Die maximale Höhe des senkrechten Zauns beträgt dabei 2,30 m, die maximale Höhe des Übersteigschutzes beträgt 0,40 m.
(2) Bei den Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist nicht zulässig.
(3) Streifenfundamente und Sockelmauern sind unzulässig.
(4) Einfriedungen sind als offene Zäune auszuführen. Als offen gilt der Zaun, wenn er nicht als geschlossene Wand ausgebildet wird und optisch nicht als solcher wirkt, also durchsichtig ist.

§ 5 Abstandsflächen

(1) Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung wird ausdrücklich angeordnet. Abweichend davon bleiben jedoch Einfriedungen (Zäune) bis 2,70 m Höhe im Hinblick auf die Abstandsflächen unberücksichtigt und sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

§ 6 Brandschutz

(1) 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 - sog. Solarparks" (Landesfeuerwehrverband Bayern e.V., Fachbereich 4 - Vorbeugender Brandschutz, Juli 2011-1) umzusetzen.

§ 7 Immissionsschutz

(1) 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.
(2) Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig, und Beleuchtung darf nur vorübergehend während der Wartung oder Pflege der Anlage erfolgen.

E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn sind während der Bauphase auszuschließen. Es sind alle zum Schutz des Verkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.
2. 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 Trafo und Wechselrichter ordnungsgemäß, mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen, auszuführen. Generell ist auch hier für die Gleichstromseite eine erd- und kurzschlusssichere Installation vorzunehmen.
   - Sämtliche Kabel sind vor Nagetieren geschützt zu verlegen.
   - Zu starker Bewuchs unter der PV-Anlage ist zu vermeiden (regelmäßiges Mähen).
   - Die Belüftungsanlagen der Wechselrichtereinheiten sind regelmäßig zu warten.
3. 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.
4. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Elektro-Freileitungen die Planung mit den zuständigen Netzbetreibern abzustimmen ist.
6. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der Bereich von Abflussmulden aus Gründen der Hochwasservorsorge freigehalten werden soll. Dies betrifft Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können.
7. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
8. Bei der Verwendung von Stahlprofilen als Gründung, ist auf eine entsprechende Oberflächenbeschichtung zu achten, um einen korrosionsbedingten möglichen Zinkeintrag in den Boden sowie in das Grundwasser zu verhindern bzw. zu minimieren. Die Zinklöslichkeit nimmt unterhalb eines Boden-pH-Werts von 6 sowie bei Grund- und Stauwassereinfluss deutlich zu. Liegen saure Böden mit einem Boden-pH < 6 im Oberboden vor, wird empfohlen diesen auf einen Ziel-pH-Wert von 6,5 bis 7 durch fachgerechte und langfristig wirksame Maßnahmen anzuheben.
9. Im Plangebiet befindet sich die Listenfläche REG-109, daher ist auf den Flurnr. 262, 263, 264 und 266 teilweise das Vorhandensein von restlichen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Der Vorhabenträger hat vor Durchführung der Baumaßnahmen in eigener Verantwortung eine entsprechende Abklärung im Hinblick auf Kampfmittel durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. 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

7. Ausgefertigt

Regenstauf, den .....

(Siegel)

.....
Josef Schindler, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Regenstauf, den .....

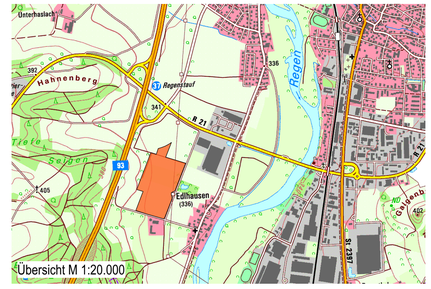
(Siegel)

.....
Josef Schindler, 1. Bürgermeister

Markt Regenstauf

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
für das
"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Edlhausen"

ENTWURF



Datum: 09.07.2024

Bebauungsplan:
Burgstraße 7
92331 Parsberg
Tel. 09492/5538
Fax. 09492/6185
mail@architekt-iberl.de
Architekturbüro IBERL GmbH
Alois Iberl Dipl. Ing. FH Architekt

Grünordnung:
Linzer Straße 13
93055 Regensburg
Tel. 0941/2049490
Fax. 0941 / 204949999
post@lichtgruen.com
Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Bearbeitung: Annette Boße Dipl. Ing. FH Landschaftsarchitektin