TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bebauung

0.1.1. KONSTRUKTION UND BETRIEBSGEBÄUDE

0.1.1.1. Konstruktion der Anlage:
Die Solarmodule sind in aufgeständerter Montage zu konstruieren, Verankerung betonfrei,
Höhe über Gelände max. 4,0 m, Bodenabstand mind. 0,8 m
Zwischen den Modulreihen mind. 3,0 m breite besonnte Streifen

0.1.1.2. zulässige zusätzliche Gebäude und Einrichtungen (einschl. Stromspeicheranlagen):
Grundfläche max. 200 m², Wandhöhe über Gelände max. 3,0m
Zulässige Dachformen Satteldach bis 30° DN, Pultdach bis 15° DN, Flachdach

0.1.1.3. Baurecht auf Zeit: Die Anlagen gemäß Festsetzungen 0.1.1.1. und 0.1.1.2. sind nur bis zur Aufgabe ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig. Als Folgenutzung für das Sondergebiet wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

0.1.1.4. Höhenbezug
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird das bestehende Gelände in m. ü. NHN auf Grundlage des amtlichen digitalen Geländemodells in 1 x 1 m Gitterweite der Bayerischen Vermessungsverwaltung festgesetzt.

0.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.1.2.1. GRZ 0,5

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf insbesondere im Bereich der Module nicht verändert werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Die zur Errichtung der Betriebsanlagen und Zufahrt notwendigen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art: Einfriedungen im Bereich der Zaunlinien nach Planzeichen 15.5. sind zulässig als Maschendrahtzaun oder Metallzaun, maximale Höhe gesamt 2,40 m Die Durchlässigkeit für kleine und mittelgroße Säugetiere ist zu gewährleisten. Dies kann entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm oder durch eine Maschenweite des Zauns von 10/10 cm in Bodennähe erreicht werden.

0.1.3.2. Sockel/Mauern: unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung

0.2.1. private Grünfläche - extensives Grünland (G 212)
Die Grünfläche nach Planzeichen 9.1. ist als extensive Wiese herzustellen.
Ansaat unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut.
Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
In den ersten Jahren mehrmalige Mahd mit Mahdgutentnahme zur Aushagerung der Fläche, in den Folgejahren ein- bis zwei-schürige Mahd
Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher, keinesfalls Schlegelmulcher)
Abtransport des Mähguts (nach Möglichkeit erst 1 Tag nach der Mahd), Kein Mulchen
Eine Nutzung als Weidefläche (z. B. Schafe) ist möglich. Nicht zulässig sind Standbeweidung, Zufütterung, Unter- und Überbeweidung.
Im Bereich der Photovoltaikanlage und in ihren Randbereichen aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.
Es ist ein 10-jähriges Monitoring durchzuführen, in dem die Entwicklung des extensiv genutzten, artenreichen Grünlands dokumentiert wird. Ein Bericht ist hierzu alle zwei Jahre bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

0.2.2. Randeingrünung
Zur Randeingrünung ist gemäß planlicher Festsetzung 13.1. eine einreihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu den landwirtschaftlichen Flächen hin einzuhalten.

0.2.3. Beläge
Für die Zufahrten und Wege innerhalb der Anlage sind nur wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

A. Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser
Der Abfluss bzw. die Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers bleibt im Wesentlichen unverändert.

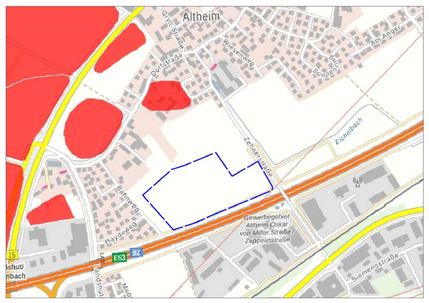
Hang- und Schichtwasser
Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

B. Landwirtschaft
Das Sondergebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Sollten durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung eventuelle Schäden (Staub, Steinschlag) auftreten, dürfen keine Schadensersatzansprüche gegen den Bewirtschafter gestellt werden.

C. Rückbauverpflichtung
Eine Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Nutzung der Photovoltaikanlage wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt und durch eine Bürgschaft abgesichert. Nach der Aufgabe der Nutzung sind die technischen Anlagen innerhalb von 12 Monaten vollständig zu beseitigen.

TEXTLICHE HINWEISE

D. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Ausschnitt aus dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
Bodendenkmäler rot schraffiert, Planungsgebiet blau gestrichelt

Art. 8 DSchG
Auffinden von Bodendenkmälern
1) [1] Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. [2] Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. [3] Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. [4] Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

E. Ausgleichsflächen

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat mit Rundschreiben vom 10.12.2021 Hinweise zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaik gegeben. In diesem Rundschreiben werden u. a. die Voraussetzungen zusammengefasst, unter deren Einhaltung auf kein Ausgleichsbedarf entsteht.
Zusätzlich zu den aufgeführten Bedingungen fordert die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landshut weitere Festsetzungen zum Monitoring und zur Dokumentation der Grünlandentwicklung.
Da in diesem Fall alle Grundvoraussetzungen des vorgenannten Rundschreibens und der Unteren Naturschutzbehörde zutreffen bzw. als Festsetzungen in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen wurden, ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die vorliegende Planung kein Ausgleichsbedarf entsteht.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.11. Sondergebiete
1.11.1. SO — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zweckbestimmung:
Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie
Zulässig sind:
- Kollektoren mit Unterkonstruktion
- Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafos
- Einfriedung
- erforderliche Wegeflächen zur Erschließung
- Stromspeicher (nur Planzeichen 3.3.2.)

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE, BAULINIEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.3.1. Baugrenze 1 - überbaubare Grundstücksfläche

3.3.2. Baugrenze 2 – zusätzlich zu den übrigen Nutzungen sind auch Stromspeicheranlagen zulässig

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1. 110-kV-Hochspannungsfreileitung der DB mit Schutzzone 2 x 30,0 m (zur Maßentnahme nicht geeignet)

8.2. 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der ÜZW mit Schutzzone 2 x 8,0 m (zur Maßentnahme nicht geeignet)

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. private Grünfläche, Zweckbestimmung: extensive Wiese nach Festsetzung 0.2.1.

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Einreihige Hecke zur Randeingrünung aus standortheimischen Gehölzen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.15. Zaunlinie

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

16.1. 9/3 — Flurstücksnummer

16.2. Flurstücksgrenzen

17. VERSCHIEDENES

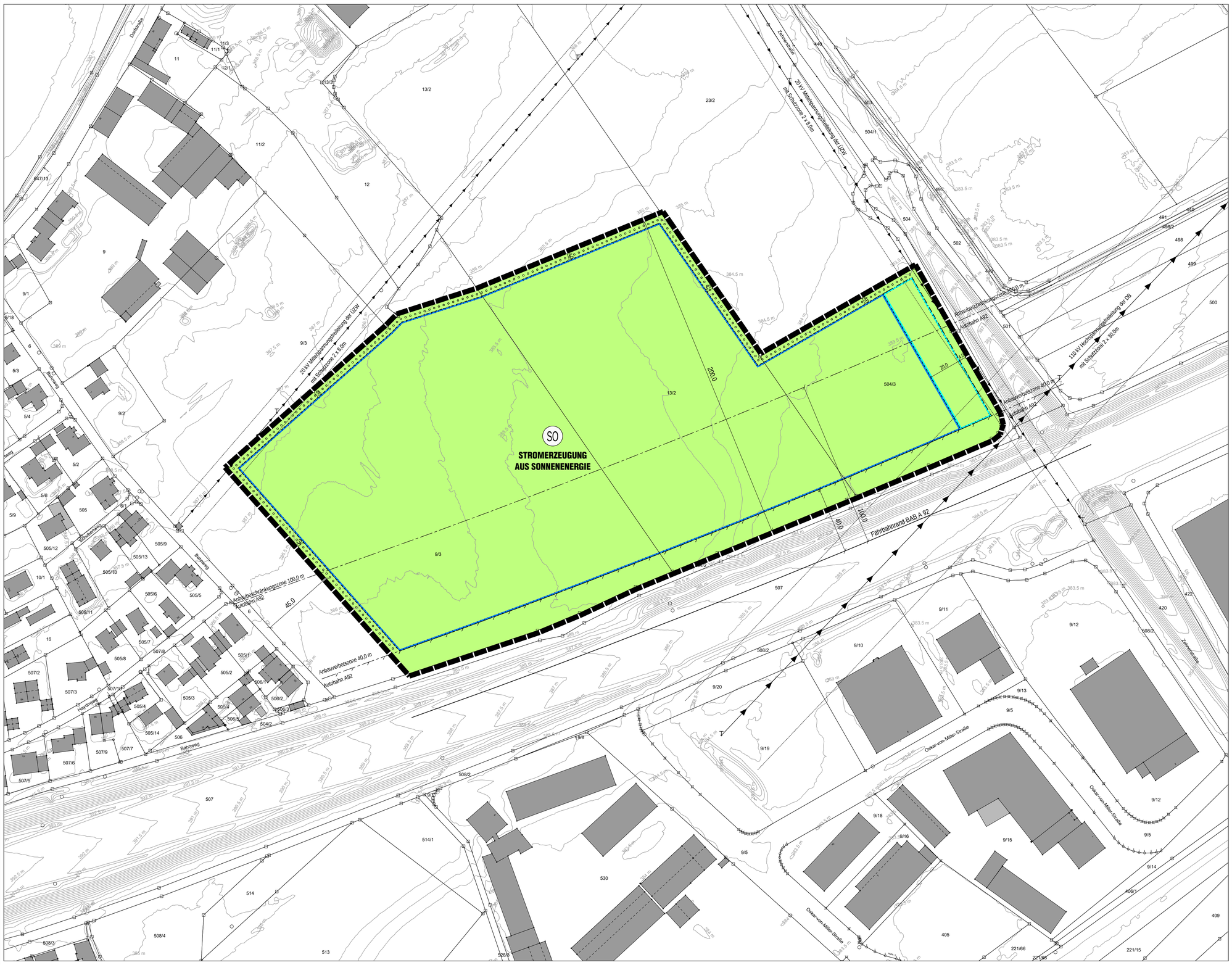
17.1. 366 m / 365,5 m — Höhenschichtlinien (0,5 m Abstand)

17.2. Anbauverbotszone zur BAB A 92 (40,0 m)

17.3. Anbaubeschränkungszone zur BAB A 92 (100,0 m)

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Marktgemeinderat Essenbach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Photovoltaik am Bahnweg Altheim" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
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. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
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. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
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. AUSLEGUNG
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. SATZUNG
Die Marktgemeinde Essenbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan „SO Photovoltaik am Bahnweg Altheim" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

8. AUSGEFERTIGT

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

9. INKRAFTTRETEN
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 wird hingewiesen.

Essenbach, den ....
1. Bürgermeister Neubauer

Bebauungs- und Grünordnungsplan
SO Photovoltaik am Bahnweg Altheim

Markt: Essenbach
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Essenbach erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.01.2023 m. W. v. 01.01.2023,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 674)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

VORENTWURF

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 14. Juni 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf:	14.06.2023
Entwurf:	
Bearbeitung:	Ascher
Zeichnungsnummer:	B 2022-3511/Vorentwurf