

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl
 - GR 100 m² Grundfläche, als Höchstmaß
 - OK 3,0 m Oberkante, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - 20 kV-Leitung mit Wartungstreifen (3,6m) beidseitig und Baubereich (9,5m)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)
 - Flächen für Wald
- 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- Maßzahl in Metern
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Bundesautobahn A6
 - Betriebszufahrt, Schotterweg
- Photovoltaik-Module

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen / Flurstücksnr. 499
- bestehende Gebäude

A.) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
 - Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen im Boden zu verankern.
 - Im Sondergebiet sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter), die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässigen Photovoltaikanlagen (Modultische) dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m, bezogen auf die Oberkante des umgebenen Geländes nicht überschreiten.
 - Die zulässigen Betriebsgebäude dürfen eine Höhe von 3,0 m, bezogen auf die Oberkante des umgebenen Geländes nicht überschreiten.
 - Für die Technikgebäude wird eine Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO von max. 100m² festgesetzt.
- Dauer der baulichen Nutzung
 - Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht inklusive Einzäunung zurückzubauen.
 - Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- Grünordnung
 - Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
 - Eingrünung
 - Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölzstreifen in einer Breite von 3,0 m (2-reihig) zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind folgende Arten in der Qualität "Strauch 2x verpflanzt 60-100 cm" zu verwenden: Eonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rosa glauca (Hechtrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).
 - Die Flächen im Sondergebiet, die privaten Grünflächen und die nicht mit Gehölzen bepflanzen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft, sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist eine Ansaat mit einer Saatgutmischung RSM 8.1 durchzuführen.
 - Pflegemaßnahmen
 - Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 2 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Schafbeweidung zu unterhalten. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
 - Ausgefällene Gehölze sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode durch Pflanzen der gleichen Art zu ersetzen.
- Einfriedigungen, Zäune
 - Einfriedigungen bzw. Zäune sind nur innerhalb der Sonderbaufläche zulässig.
 - Es sind Draht- und Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedigung sind unzulässig.
- Niederschlagswasser
 - Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) i.V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind zu beachten.

B) Hinweise

- Abstand zu Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Ein ebenso großer Abstand ist zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, einzuhalten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude bis zu dem nächstgelegenen Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen, der Mindestabstand der Module (nicht begehbar) muss mindestens 3,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchgang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.
- Denkmalschutz

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bay. Denkmalschutzgesetzes BayDSchG verwiesen: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 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. 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.“ (Art 8 BayDSchG)
- Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Rohr, Alte Gasse 1, 91189 Rohr während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

Präambel

Die Gemeinde Rohr erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prünst Nr. 2“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.05.2018 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
- zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
 - Textlichen Festsetzungen sowie
 - Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Prünst Nr. 2 Dechendorf „Freiflächenphotovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Prünst Nr. 2 Dechendorf „Freiflächenphotovoltaikanlage“ in der Fassung vom 22.01.2018 hat in der Zeit vom 08. März 2018 bis 17. April 2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Prünst Nr. 2 Dechendorf „Freiflächenphotovoltaikanlage“ in der Fassung vom 22.01.2018 hat in der Zeit vom 08. März 2018 bis 17. April 2018 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Prünst Nr. 2 Dechendorf „Freiflächenphotovoltaikanlage“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Juni 2018 bis 16. Juli 2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Prünst Nr. 2 Dechendorf „Freiflächenphotovoltaikanlage“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Juni 2018 bis 16. Juli 2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rohr hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Prünst Nr. 2 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ Dechendorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rohr, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Rohr, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

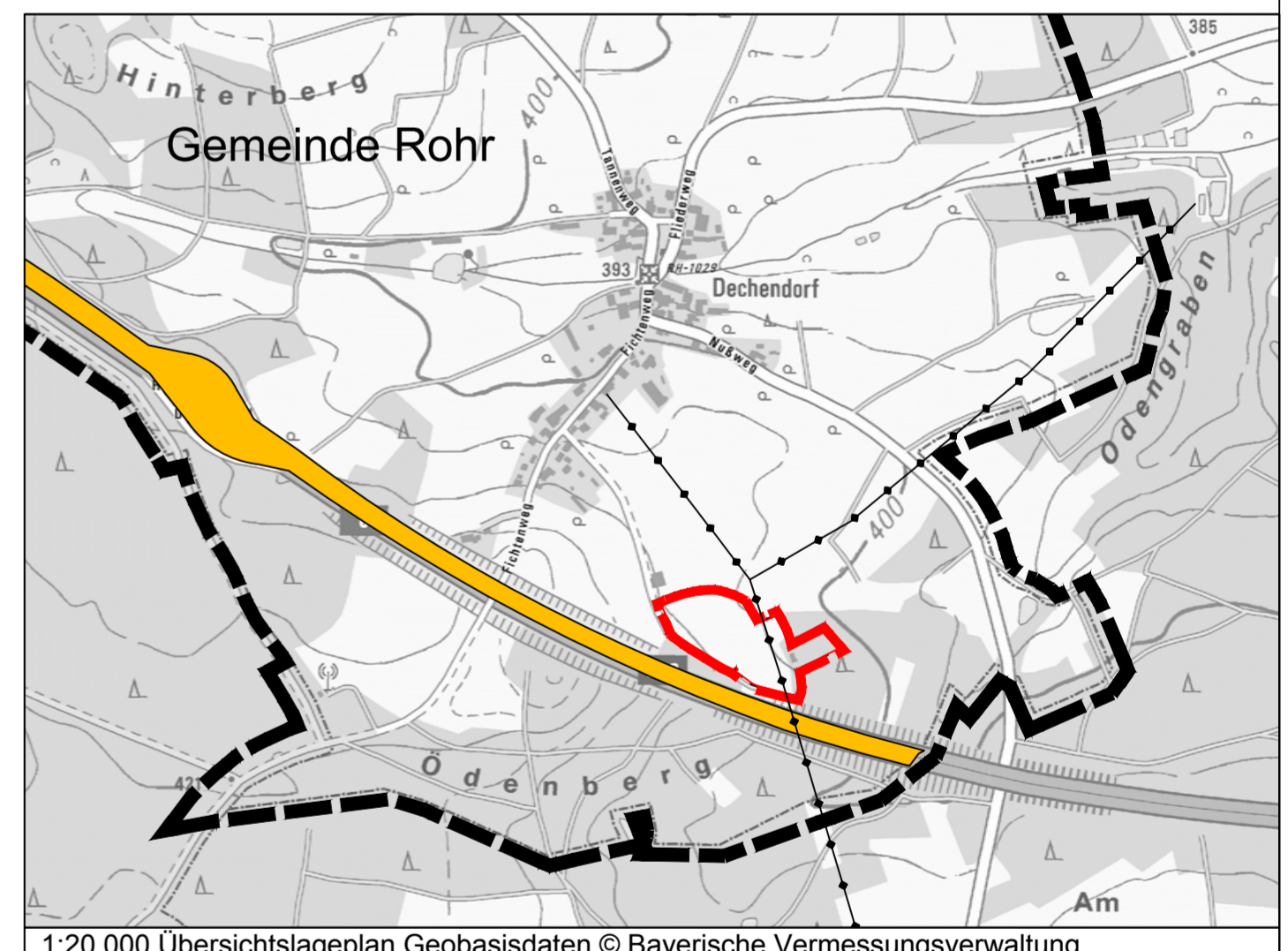
8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 2 Dechendorf „Freiflächenphotovoltaikanlage“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rohr, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)



1:20.000 Übersichtslageplan Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Rohr
Alte Gasse 1
91189 Rohr

Bebauungsplan Prünst Nr. 2 "Freiflächenphotovoltaikanlage Dechendorf" mit integrierter Grünordnung

Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan Nr.:
1:1.000	100 x 70,7 cm		15.05.2018	907-BP-1
Projektleitung			Planfassung:	
Rainer Brahm-			Entwurf	