A - Planzeichnung M1:1000

Bebauungs- und Grünordnungsplan
‚Giesgrabenäcker Sondergebiet PV-Anlage'

Sondergebiet Photovoltaik

B - Präambel

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
Der Markt Hohenwart erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

C - Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Flächeneingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- **Steinhaufen (2,50mx2,50mx2,50m)**
- **Sandhaufen (2,50mx2,50mx2,50m)**
- **Holzstapel (2,50mx2,50mx2,50m)**
- **liegende Baumstämme (Länge ca. 3m)**
- **Laichgewässer (je ca. 100 m²)**
- **Greifvogelstange**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

SO	**Sondergebiet Photovoltaik**
OK 3,0m	**maximale Modulhöhe Oberkante**
GRZ 0,35	**Grundflächenzahl 0,35**

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfriedung

D - Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise als Planzeichen

Rekultivierungsfläche zur vorangegangenen Grubennutzung. Übernahme aus dem Rekultivierungsplan, Plan-Nr. 168-4 vom 20.08.2004

Sichdreieck

E - Festsetzungen durch Text

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird zeitlich befristet: 35 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Anlage wieder zurückzubauen. Wird die Nutzung der Anlage früher aufgegeben, sind die gesamten Anlagen unmittelbar nach der Nutzungsaufgabe in einem Zeitraum von einem halben Jahr vollständig zurück zu bauen.
Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand, welcher nach der Nutzung durch die PV-Anlage wieder herzustellen ist - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche

Die **Versiegelung von Flächen** im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische werden mit Rammfundamenten verankert. Zusätzlich sind insgesamt vier Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 2 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

Für das **Trafo- und Wechselrichtergebäude** sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken. Das **Gebäude für Pflegeutensilien** ist in Holz auszuführen. Zulässig ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°-40° und roten Dachpfannen sowie mit Dachpappe.

Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.

Als **Feuerwehrzufahrt** (Zuwege für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sowie die erforderlichen „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken nach DIN 14090) ist das Errichten einer 3,5 m bis 5 m (im Kurvenbereich und Zufahrten) breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche sowie auf Ausgleichsflächen und Grünflächen zulässig.

Einfriedungen dürfen eine **Gesamthöhe** von 2,50 m über der **bestehenden natürlichen** Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Punktfundamente für die Zaunpfosten sind zulässig. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie rund 20 cm über dem Boden auszuführen.

Das natürliche **Geländeniveau** darf maximal um **0,50 m abgegraben** werden. Stützmauern sind unzulässig. Natürlicherweise tiefer liegende Grundstücksteile dürfen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs aufgefüllt werden.

Sämtliche Bodenbefestigungen sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt sind für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zulässig.

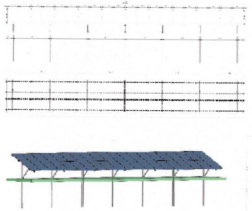
Das von den Modulen **abfließende Niederschlagswasser** ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung und teilweiser Baumpflanzung: Der 10 m breite Eingrünungsstreifen ist mit einer mind. 2 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Sträucher sind mindestens in der Qualität vStr., 5 Tr., 100-150 zu pflanzen.
Artenliste: Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus
Die Angaben im Umweltbericht zur Gestaltung der Ausgleichsflächen sowie zur Pflege sind verbindlich.
Von den Modulen darf keine **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden.
Geräuschemissionen aus Betriebsteilden dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte von **tagsüber 65 dB(A)** im Bereich des nächstgelegenen Gewerbegebäudes nicht überschreiten. Auftretende Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein.
Werbeschilder < 3 m² sind zulässig. Abweichungen bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

F - Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise durch Text

Die **Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen (LW) Nutzflächen** nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten (Sträuche/Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein LW-Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von 4 m einhalten.)
In den angrenzenden älteren Waldrändern sollten vorbereitend **gefährdende Bäume** im Zuge der Verkehrssicherung entweder entnommen oder gesichert werden.
Für den **Ausschluss der Blendwirkung** auf umliegende Gewerbebebauung und auf Verkehrsteilnehmer im Gewerbegebiet ist **im Zuge des Bauantrags der rechnerische Nachweis zu erbringen.**
Für die **Einhaltung der Immissionsobergrenze aus Betriebtsteilen** bei der nächstliegenden Wohnbebauung ist **im Zuge des Bauantrags der rechnerische Nachweis zu erbringen.**
Durch die Errichtung und den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage darf sich keine Einschränkung für den etwaigen Sandabbau in der umgebenden Sandabbaufläche SA 18 ergeben.
Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen enstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DSchG)
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

H - Systemschnitt 1:200



I - Übersichtslageplan, 1:20.000

G - Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 01.03.2013 bis 02.04.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 26.02.2013 bis 02.04.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2013 bis 25.06.2013 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2013 bis 25.06.2013 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2013 bis 23.08.2013 beteiligt. Vodafone und E-Plus wurden vom 06.08.2013 bis 09.09.2013 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2013 bis 23.08.2013 öffentlich ausgelegt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.14 bis 10.07.14 erneut öffentlich ausgelegt.

9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2013 wurden die Behörden und Fachstellen, die entsprechende Einwendungen gebracht hatten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 05.06.14 unter Fristsetzung bis 20.06.14 erneut beteiligt.

10. Der Markt Hohenwart hat mit Beschluss des Marktrats vom 15.09.14 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.08.14 als Satzung beschlossen.

Markt Hohenwart, den 28. Juli 2017
Markt Hohenwart

~~Bürgermeister Russer~~
Reis
2. Bürgermeister

11. Ausgefertigt

Markt Hohenwart, den 28. Juli 2017
Markt Hohenwart

~~Bürgermeister Russer~~
Reis
2. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28. Juli 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Hohenwart, den 28. Juli 2017
Markt Hohenwart

~~Bürgermeister Russer~~
Reis
2. Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MANFRED NEIDL DOLESSTRASSE 2
92237 SULZBACH-ROSENBERG TEL.: 09661/1047-0 FAX: 1047-8

Sulzbach-Rosenberg, den

Markt Hohenwart
Marktplatz 1, 85558 Hohenwart

			Unterlage	
			Blatt Nr.	1/1
			Datum	Zeichen
	bearbeitet	Gz:	28.08.2013	Neidl
	gezeichnet	Gz:	11.02.2013	Neidl
	geprüft	Gz:		
		Gz:		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
‚Giesgrabenäcker Sondergebiet PV-Anlage' Nr. 47

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 1000

Vorentwurf: 18.02.2014

Entwurf: 08.07.2013
geänderter Entwurf: 09.12.2013

Endfassung: 04.08.2014

Projekt: 531