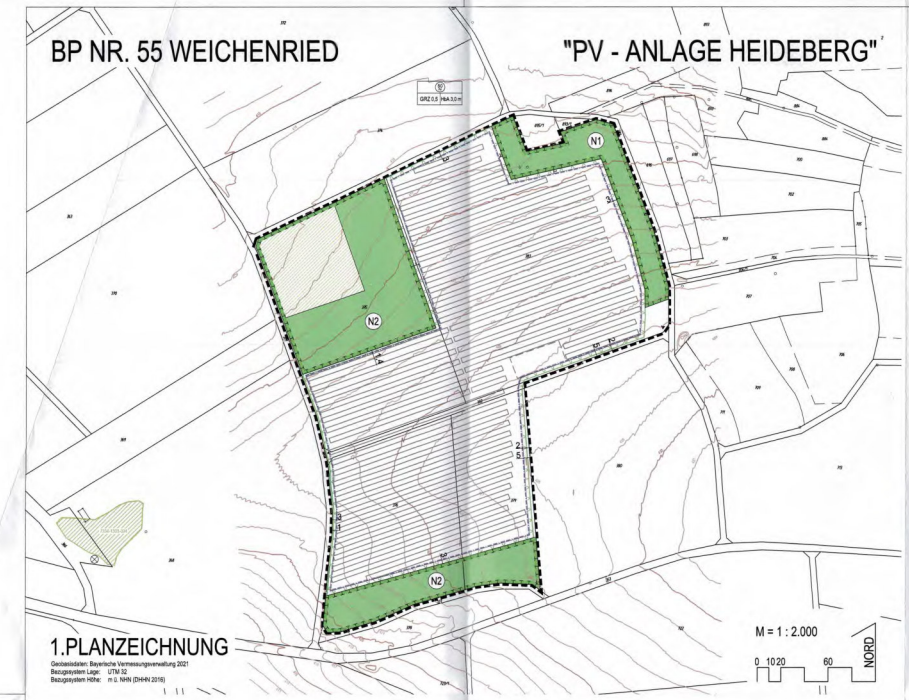
BP NR. 55 WEICHENRIED "PV - ANLAGE HEIDEBERG"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 55 Weichenried "PV - Anlage Heideberg"

als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung, zeitliche Befristung

2.1 SO PV — Sondergebiet Photovoltaik

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Photovoltaikmodulen auf Ramm- oder Punktfundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorengebäude, Gebäude bzw. Anlagen zur Aufnahme der Batteriespeicher, Nebengebäude für die Grünpflege und sonstige technisch oder betriebstechnisch notwendigen Nebengebäude zulässig.

2.2 Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind auf 30 Jahre nach Inbetriebnahme befristet zulässig. Die gesamte Anlage ist unmittelbar nach der Nutzungsaufgabe im Zeitraum eines Jahres zurück zu bauen.

2.3 Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,5 — maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: GRZ 0,5

3.2 HbA 3,0 m — max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, hier: 3,0 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen.
Die HbA darf punktuell für betriebstechnisch oder technische notwendige Anlagen oder Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Kommunikationseinrichtungen etc. über die festgesetzte HbA hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,0 m überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

5 Straßenverkehrsflächen

5.1 Einfahrtsbereich, Breite max. 5,0 m

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Module
Von den Modulen darf keine Blendwirkung ausgehen.
Sie sind in Reihen auf Modultischen mit einem Abstand von der Geländeoberfläche von mind. 0,8 m anzuordnen.
Zwischen den Modulreihen sind 3,0 m breite besonnte Streifen freizuhalten.

6.2 Dächer
Für technische Nebengebäude sind nur Flachdächer (0° bis 5°Grad Dachneigung) und flach geneigte Dächer (bis 12° Grad Dachneigung) zulässig.

6.3 Dachaufbauten
Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind Dachaufbauten Aufbauten einzuhausen.

6.4 Fassaden
Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig.
Fassaden ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 10 m zu begrünen, sofern betriebliche Anforderungen nicht entgegen stehen. Sie sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu gliedern; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substratfläche von mindestens 0,8 m zu pflanzen.

6.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Bereich der Zufahrt mit einer Größe von max. 2 m² und einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig.

6.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

6.7 Geländeveränderungen, Stützmauern
Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden und müssen zur Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
Stützmauern sind unzulässig.

7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

8 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

8.1 Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

9 Grünordnung (§ Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

9.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind unmittelbar nach Vorhabenerrichtung umzusetzen.

9.2 Privates Grün

9.2.1 Grundstücksfreiflächen
Die Grundstücksfreiflächen sind mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen. Die Fläche ist zweischürig mit einem insektenfreundlichen Mähwerk zu mähen. Alternativ ist eine ökologisch verträgliche Schafbeweidung zulässig. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

9.2.2 Verkehrsgrün

Die Fläche ist dauerhaft mit autochthonem Saatgut zu begrünen und 1-mal pro Jahr ab dem 30. August zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von begrünten Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

10 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

10.1 Ausgleichsflächen allgemein
Die Ausgleichsflächen sind spätestens in der der Vorhabenerrichtung folgenden Pflanzperiode herzustellen.
Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngermitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf den nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig.

10.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche N1

N1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächengröße: 5.670 m²)

Entwicklungsziel: Hochstaudenflur

Herstellungsmaßnahmen:
- Anlage einer Hochstaudenflur durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Aussaatstärke 2 g/m²; Kräuteranteil mind. 80%; Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m²)
- Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Pflegemaßnahmen:
- Die Ausgleichsfläche ist 1-mal pro Jahr, im zeitigen Frühjahr, zu mähen. Im ersten und zweiten Jahr hat ab dem 15.07. ein Räumungsschnitt zu erfolgen.
- Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren.

10.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche N2

N2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächengröße gesamt: 15.417 m²; Nordbereich: 9.556 m², Südbereich: 5.661 m²)

Entwicklungsziel: Artenreiche Blumenwiese

Herstellungsmaßnahmen:
- Anlage einer Blumenwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Kräuteranteil mind. 50%)
- Südbereich: Aussaatstärke 2 g/ m²; Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m²
- Nordbereich: Aussaat mit einer reduzierten Aussaatstärke (50 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes. Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
- Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Pflegemaßnahmen:
Die Ausgleichsfläche ist 2-mal pro Jahr, ab dem 15.07. zu mähen. Zwischen den jeweiligen Mahdzeitpunkten sollten ca. 8 Wochen liegen. Im ersten Jahr nach Ansaat (und je nach Entwicklung auch im zweiten Jahr) ist eine dritte Mahd ca. 6 Wochen nach dem zweiten Schnitt durchzuführen. Auf der Fläche des Südbereichs ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20 % zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 2 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Vermeidungsmaßnahme, Flächengröße: 5.440 m²)

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

Im Bereich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind im Wechsel ca.15 m breite Blüh- und Brachstreifen in Nord-Süd-Ausrichtung anzulegen.
Die Flächen der Blühstreifen sind vor der Ansaat zu grubbern und anschließend mit Saatgut der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (ohne Kulturpflanzen und Leguminosen; Gräseranteil max. 50 %) mit niederwüchsigen Arten zu impfen. Hierbei erfolgt die Aussaat mit einer reduzierten Saatgutmenge (50 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes. Fehlstellen im Bestand sind zu belassen. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Die Mahd hat ab dem 15.07. eines jeden Jahres zu erfolgen, wobei das Mähgut abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen ist.
Die Brachstreifen sind zwischen 15.03. und 30.03. zu grubbern.
Spätestens alle 3 Jahre hat ein Flächenwechsel (Blühstreifen und Brachstreifen) zu erfolgen (Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende März). Bei diesem Flächenwechsel sind die Blühstreifen bis zur Frühjahrsbestellung zu belassen, um die Winterdeckung zu gewährleisten. Im Falle eines starken Wuchses der Blühstreifen ist eine Mahd im Frühjahr (bis Ende März) und im gleichen Jahr eine Mahd im August durchzuführen. Beim Auftreten expansiver Unkräuter sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wirksame Gegenmaßnahmen zu besprechen und ggf. einzuleiten.
Dünger-, Pestizideinsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig.

12 Sonstige Planzeichen

12.1 5 — Maßzahl in Meter, z. B. 5 m

3. HINWEISE

1 Hinweis durch Planzeichen

204/1 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z. B. 704/1

FCM 1303-004 — amtlich kartiertes Biotop mit Nummer, z. B. 7334-1303-004

425 — Höhenschichtlinien in Meter über Normalhöhennull, z.B. 425 m ü. NHN

vorgesehene Modulreihen und Fläche für Batteriespeicher

Altlast, ABuDIS Nr. 18600555 auf den Fl.Nr. 368 und 366 (Umfang, Ausdehnung und Schadstoffpotential des ehem. Müllplatzes sind unbekannt)

2 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.

4 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
Ebenso zu dulden ist der Eintrag von Spritzmittel-Aerosolen aus der Bewirtschaftung benachbarter Hopfengärten auf die PV-Module.
Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es bei ordnungsgemäßen Einsatz von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen zu Steinschlag kommen. Für Steinschlagschäden an den Modulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

5 Wald
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen Bäume oder Äste Richtung PV-Anlage fallen und damit zu Schäden führen. Für derartige Schäden an der Anlage können keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

6 Artenschutz

6.1 Zeitliche Beschränkung - Baufeldvorbereitung und Montage PV-Module
Die Baufeldfreimachung im Offenland hat vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (zwischen Mitte August und spätestens bis Anfang März) zu erfolgen. Die Montage der PV-Module muss bis Beginn der Brutsaison (1. März) abgeschlossen sein. Sollte fachlich qualifiziert nachgewiesen werden, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden, können die PV-Module auch innerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang April und Mitte August) montiert werden.

6.2 Alternative Pflege durch ökologisch verträgliche Schafbeweidung
Die Beweidung beschränkt sich auf die Fläche innerhalb der geplanten Einfriedung. Die artenschutzrechtliche Maßnahmenfläche sowie die Ausgleichsflächen dürfen zum Schutz der Bodenbrüter nicht beweidet werden. Das extensive Beweidungskonzept ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2021 hat in der Zeit vom 14.12.2021 bis 21.01.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2021 hat in der Zeit vom 14.12.2021 bis 21.01.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2022 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Hohenwart, den 26.SEP.2022

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. SEP. 2022 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.

Hohenwart, den 26.SEP.2022

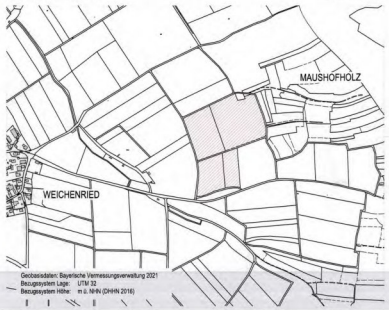
Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister

Siegel

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 55 "PV - ANLAGE HEIDEBERG"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 22.11.2021
GEÄNDERT, DEN 05.05.2022
GEÄNDERT, DEN 19.05.2022

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Datei: P:\PROJEKTE\6570.0014_Bauleitplanung\3_Bebauungsplan\6570.001_BP_20220921_Endf.dwg

Proj.Nr.: 6570.001