

1. PLANZEICHNUNG

Gebäudesitz: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DIN 4537)

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 Verfassung (BayVerf)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 56 Eulenried "PV-Anlage Nord"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung
2.1. Sondergebiet Photovoltaik (gem. § 11 BauNVO)

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Photovoltaikmodulen auf Rammp- oder Punktfundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorenbauwerke, BHKW, Gebäude bzw. Anlagen zur Aufnahme der Speichermittel bzw. Speicherbehälter, Nebengebäude für die Grünpflege und sonstige technisch oder betriebsbedingt notwendige Anlagen und Nebengebäude zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

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 Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen. Die HbA darf punktförmig für betriebsbedingt oder technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Kommunikationsanlagen etc. über die festgesetzte HbA hinaus bis zu einer Antriebshöhe von 1,0 m überschritten werden.

3.3. Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) muss an der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes zwischen 0,3 m und maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.

4. Überbaubare Grundstückfläche

4.1. Baugrenze

5. Straßenverkehrsflächen

5.1. Einfahrtsbereich

6. Bauliche Gestaltung

6.1. Module

Von den Modulen darf keine Blendwirkung ausgehen. Sie sind auf Modulflächen mit einem Abstand von der Geländeoberfläche von mind. 0,8 m anzuordnen. Zwischen den Modulreihen sind 3,0 m breite besetzte 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

Solfern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind Dachaufbauten einzuhalten.

6.4. Fassaden

Glatte, 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 Pflanzfläche mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substratfläche von mindestens 0,3 m zu pflanzen.

6.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

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. Vollständig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

6.7. Geländeänderungen, Stützmauern

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden und müssen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche 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 so zu gestalten (z.B. durch wasserdurchlässige Platten, Rasen, Pflaster, etc.), dass Regenwasser, Schmelzwasser, wasserige Decke, sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Spätverkehr stattfindet, nicht mit wasseraggressiven Stoffen umgegangen wird und andere Gefahrenwirkungen auf Wasser- und Bodennutzung ausgeschlossen werden können.

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

Das in Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Pflanzgebiet breitflächig über die belichtete Bodenschicht zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

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

9.1. Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind unmittelbar nach Vorhabenerrichtung umzusetzen.

9.2. Privates Grün

9.2.1. Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen sind mit gebietsgemäßem Wildpflanzenausatz (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen. Die Fläche ist zweischichtig mit einem insektenfreundlichen Mähwerk zu mähen. Alternativ ist eine ökologisch verteilte Schilfbeweidung zulässig. Düngemittel und chemischer Pflanzenschutz sowie Mähen sind unzulässig. Die Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

9.2.2. Anpflanzung von Strauchgruppen

Jede Strauchgruppe ist zweischichtig, mindestens 6 m lang bestehend aus jeweils mindestens 7 Sträuchern anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten: Die Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

9.2.3. Extensivstreifen

Der Extensivstreifen ist mit gebietsgemäßem Wildpflanzenausatz (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen. Die Fläche ist zweischichtig mit einem insektenfreundlichen Mähwerk zu mähen. Alternativ ist eine ökologisch verteilte Schilfbeweidung zulässig. Düngemittel und chemischer Pflanzenschutz sowie Mähen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11. Sonstige Planzeichen

11.1. Maßzahl in Meter, z.B. 5 m

3. HINWEISE

1. Hinweis durch Planzeichen

1503/2

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer, z.B. 1503/2

7434-1055

amtlich kartiertes Biotop mit Nummer, z.B. 7434-1055

1290/1

Höhensichtlinien in Meter über Normalhöhen, z.B. 405 m ü. NN

1292

vorgesehene Modulreihen und Fläche für Batteriespeicher

1292

Geltungsbereich des besteh. Bebauungsplans "Am Steinberg"

1292

Geltungsbereich des besteh. Bebauungsplans "Am Steinberg II"

1292

bestehende Ausgleichsflächen: Nr. OFK-ID200448, Nr. OFK-ID200450, Bebauungsplan Nr. 4 "Eulenried Steinberg II" (1996)

2. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DstGG der Meldepflicht an die 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 (AGBG), 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 Geruchsemissionen zu erwarten. Diese Emissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dämpfen. Dies gilt ebenfalls für die Emissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es bei ordnungsgemäßen Einsatz von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen zu Steinschlag kommen. Für Steinschlagchäden an den Modulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

5. Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die bestehenden Ausgleichsflächen (Nr. OFK-ID200448 und Nr. OFK-ID200450) von insgesamt 283 m² sind auf der privaten Ökotoptische Flurstücknummer 140, Gemarkung Wargen in der Gemeinde Waidhofen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, nach Vorhabenerrichtung herzustellen.

Die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen ist eine artenreiche, extensiv genutzte Feuchtwiese (für Wiesenvögel geeignet). Herstellungs- und Pflegemaßnahmen: siehe Begründung, Anlage 2 Pflege- und Entwicklungsplan Ökotoptische Die Fläche ist dem Eingriffen in den Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 "Am Steinberg" zugeordnet.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2022 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 30.05.2022 hat in der Zeit vom 10.06.2022 bis 11.07.2022 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 30.05.2022 hat in der Zeit vom 10.06.2022 bis 11.07.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 20.01.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgestellt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2022 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.02.2023 bis 17.02.2023 erneut eingeschränkt beteiligt.

7. Die Marktgemeinde Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.03.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2023 als Sitzung beschlossen.

8. Ausgefertigt

Hohenwart, den 12.01.2023

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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 12.01.2023

Jürgen Haindl
Erster Bürgermeister

MARKT HOHENWART
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 56

EULENRIED "PV-ANLAGE NORD"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsingenieure

Hohenwarter Straße 124
85278 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipfler-plan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 30.05.2022
GEÄNDERT, DEN 01.12.2022
GEÄNDERT, DEN 06.03.2023



Proj.Nr.: 6135.018