



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 1
- Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 2**
- Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 3**
- Sondergebiet Erneuerbare Energien - Teilgebiet 4**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Zaun**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche: Grünland und Pflanzflächen
Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern: Grünland
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Grünland
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
Bäume 1. Wuchshordnung
Bäume 2. Wuchshordnung
Obstbäume
Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Hinweise / Nachträgliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vermessung in Meter
Höhenlinien, Abstand 1m
Vorschlag Aufstellraster PV-Module
Feuerwehrzufahrt
Nutzungsgrenze Wald
wertvoller Bestandsbaum
Vorschlag Gehölzpflanzung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Waldschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.

Entwicklungspläne: Die Pflanzung kann nach Bedarf durch Auf-den-Stock-Setzen verjüngt werden. In einem Jahr darf maximal ein Drittel des Bestandes zurückgeschnitten werden. Die maximale Länge der Pflegeschritte beträgt 20 m. Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß Festsetzung durch Planzeichen sind innerhalb von SO3 drei, am Südrand von SO4 neun Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Äpfel, Birne und Kirsche in regionaltypischen, robusten Sorten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm

T4.3 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche A
Fl.Nr. 2750 (Tfl.), Gnkig. Witzmannsberg: 8.184 m²
Fl.Nr. 2752 (Tfl.), Gnkig. Witzmannsberg: 11.800 m²

Gemäß den Darstellungen durch Planzeichen (Bepflanzungsmaßnahmen) sind 1- bis 3-reihige Strauchpflanzungen sowie Pflanzungen von Bäumen 1. und 2. Wuchshordnung für die Entwicklung von Waldrändern und Baumhecken vorzunehmen.

Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden:

Bäume 1. Wuchshordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hartriegel
Tilia cordata Winterlinde

Bäume 2. Wuchshordnung
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Corylus avellana Hasel
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:
Berberis vulgaris Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schliehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Rosa majalis Zimtrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualität
Bäume verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ mit zertifiziertem Herkunftsschweiss
Sträucher verpflanzte Heister, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsschweiss

Pflanzabstand: 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen

Waldschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.

Entwicklungspläne: Die Gehölze nördlich von Baufeld SO3 sind dauerhaft mit Drahtgitterzaun vor Eibverbiss zu schützen. Die Gehölze nördlich von Baufeld SO3 sind dauerhaft mit Drahtgitterzaun vor Eibverbiss zu schützen. Die Gehölze nördlich von Baufeld SO3 sind dauerhaft mit Drahtgitterzaun vor Eibverbiss zu schützen. Die Gehölze nördlich von Baufeld SO3 sind dauerhaft mit Drahtgitterzaun vor Eibverbiss zu schützen.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung

T1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

T1.2 Nutzungsarten:
Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlagen".
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachträglichen, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind als nach Süden ausgerichtete Modulsche ohne Fundamente mittels geramter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetalffreie Module zu verwenden. Zwischen den Modulreihen sind mindestens 3 m breite, besonnte Streifen freizuhalten.
Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind, sowie Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.6.
Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die maximale Grundfläche dafür beträgt für SO1, SO2 und SO4 jeweils 30 qm, für SO3 60 qm.
Maximale GRZ: 0,5

T1.3 Grundflächenzahl
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert.

T1.4 Höhe baulicher Anlagen:
Maximal zulässige Höhe über anstehendem Urspegel:
Solarmodule SO1 und 2: 3,50 m
Solarmodule SO3 und 4: 3,70 m
Traggebäude und Container-Energiespeicher SO1 bis 4: 3,50 m
Mindestbodenabstand der Solarmodule: 0,80 m
Maßgeblich ist für die Modulsche die Höhe der Oberkante und für Traggebäude die tatsächliche Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut.

T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

T1.6 Einfriedungen:
Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Mischendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm.

C HINWEISE

Bodendenkmäler
Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich amtlich registrierte Bodendenkmäler. Weitere Nachweise - auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans - sind nicht ausgeschlossen. Die Baufrüher und die ausführenden Baufrüher haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Brandschutz
1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage strontlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseltyp 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtsort vorgesehen werden.
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit dem Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14190; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 18 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
3. Um einen Ansperrpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtsort deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Kennzeichens für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Rückbau und Folgenutzung
Nach Beendigung der Photovoltaiknutzung soll die Anlage zurückgebaut und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Systemschnitt PV-Tische M 1 : 200

LAGEPLAN M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungbeschluss	.....
Bekanntmachung Aufstellungbeschluss	.....
Billigungsbeschluss Vorentwurf	.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	.....
Frühzeitige Behördenbeteiligung	.....
Abwägungsbeschluss Entwurf	.....
Behördenbeteiligung	.....
Öffentliche Auslegung	.....
Abwägungsbeschluss	.....
Satzungsbeschluss	.....
Witzmannsberg, den	.....
Josef Schuh, 1. Bürgermeister	.....
Genehmigungsbescheid ausgefertigt	gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich
Ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten	.....
Witzmannsberg, den	.....
Josef Schuh, 1. Bürgermeister	.....

Gemeinde Witzmannsberg
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SO SOLARPARK PÖTZERSDORF"

Entwurf zum Verfahren gem. den §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Plangrundlage: DFK, Stand 2021
 DGM 50
 Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung
 www.geodaten.bayern.de
 Gefertigt: 21.06.2022
 Geändert:
 Bearbeitet: Dipl.-Ing. Martin Karlsruher