

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:
— Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung,
— Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation.
- 1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Als Folgenutzung ist eine forstwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 **Zulässige Grund- / Geschossfläche:**
- | Nutzung | Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO | Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO |
|-----------------------|---|--|
| Photovoltaikanlage SO | max. 17.330 m² | - - - |
- 2.2 **Höhe der Gebäude und Module**
Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.
- 2.2.1 **Wandhöhe**
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,00 m.
- 2.2.2 **Modulhöhe**
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 3,40 m.
- 3 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (Art. 81 BayBO)
- 3.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation.
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD).
Dachneigung: max. 25°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen;
Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig.
Dachüberstand: Ortsgang/Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig.
- 3.2 **Abstandsflächen**
Für die Abstandsflächen gelten ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 4 **AUFSTELLFLÄCHEN ZUFahrTEN**
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
- 5 **GRÜNFLÄCHEN**
Innenbetriebliche Pflegewege
— Gestaltungsmaßnahme:
Der umlaufende Pflegeweg und die Pflegewege im Bereich der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend nachstehender Vorgaben zu pflegen.
Verwendung von autochthonem Saatmaterial (Flachland-Mähwiese) aus dem Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (PR8).
— Pflegemaßnahmen:
Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge, im Juni und im September.
Wiesenflächen außerhalb der Einfriedung
— Gestaltungsmaßnahme:
Alle planlich festgesetzten Wiesenflächen außerhalb der Einfriedung sind ebenfalls als Extensivwiesen mit charakteristischem Arteninventar wie oben beschrieben zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend nachstehender Vorgaben zu pflegen.
— Pflegemaßnahme:
In den ersten drei Jahren ist zur Aushagerung eine dreischürige Mahd erforderlich. Im Weiteren erfolgt die Pflege der Wiesenflächen durch eine zweischürige Mahd. Der erste Schnitt erfolgt Mitte Juni bis Mitte Juli, je nach Aufwuchsmenge. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erstmahd und Witterungsverlauf im Sommer variieren. In der Regel sollte die zweite Mahd zwischen September und Oktober stattfinden.
- 6 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
Die Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 2.925 m² erfolgt teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan. Der interne Ausgleich von 2.090 m² wird auf der privaten Grundstückfläche mit der Flurnummer 198/5, Gemarkung Ast, gemäß Plandarstellung geleistet. Die externe Ausgleichsfläche von 835 m² wird auf einer Teilfläche des Flurstückes mit der Flurnummer 13, Gemarkung Ast, bereitgestellt.
Interne und externe Kompensation
Maßnahme:
— Entwicklung einer Flachland-Mähwiese – Biototyp GU nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern.
Entwicklungsziel:
— Die Zielerreichung erfolgt nach 15 Jahren.
Auf die Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text wird hierzu im Detail verwiesen.

HINWEISE DURCH TEXT

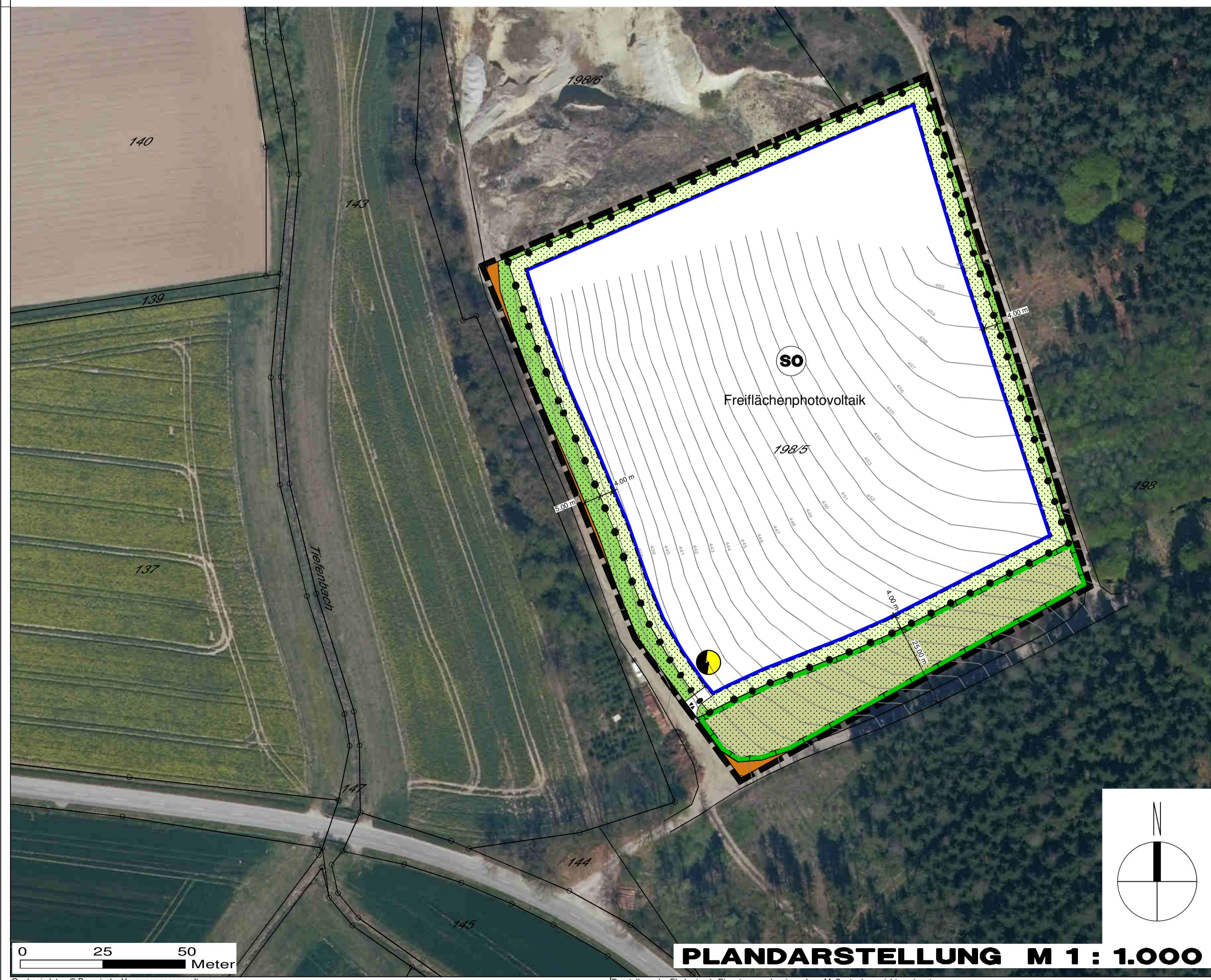
- 1 **PLANGRUNDLAGE**
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Tiefenbach zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 2 **DENKMALSCHUTZ – BODENDENKMALPFLEGE**
Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt.
Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.
- 3 **BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrten Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sowie der Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V. – BVB-Merkblatt Band 2: Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e. V.; ISBN 978-3-503-15436-4 – sind zu beachten.
- 4 **NACHBARSCHAFTSRECHT**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
- 5 **BAUMWURFGEFAHR**
Auf die Baumwurfgefahr, ausgehend durch umstürzende Bäume, insbesondere bei Starkwind- und Sturmereignissen aus den angrenzenden Waldbereichen, wird hingewiesen.
- 6 **FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 7 **ARTENSCHUTZ**
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrümnungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

HINWEISE DURCH TEXT

- 8 **ENTWICKLUNG UND PFLEGE DER GRÜNFLÄCHEN UND AUSGLEICHFLÄCHE**
Die Mahd der Flächen außerhalb der Einfriedung sollte wenn möglich an bedeckten Tagen mit kühleren Temperaturen vor 9 Uhr oder nach 18 Uhr, bei Mähwegen von innen nach außen, durchgeführt werden. Ferner soll bei der Mahd im Wechsel ein Drittel der Fläche ausgenommen werden und in Streifen erfolgen. Im Hinblick auf das Mähkonzept wird im Detail auf den „Landshuter Leitfaden“ verwiesen: <https://landshut.lbv.de/fileadmin/Unterseiten/landshut.lbv.de/pdf/Landshuter-Leitfaden-Internetversion.pdf>.
- 9 **DIN-NORMEN**
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.
- 10 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst eine Teilfläche der vermessenen Grundstücksfläche mit der Flurnummer 198/5, Gemarkung Ast, mit einer Fläche von 22.820 m².
- 11 **INKRAFTTRETEN**
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.
- 1 **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 19.01.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Solarpark Ast II“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom 12.05.2022 bis 13.06.2022 durchgeführt.
- 3 **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Solarpark Ast II“ in der Fassung vom _____ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 4 **Satzungsbeschluss**
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Solarpark Ast II“ wird mit Beschluss vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Tiefenbach, den _____
1. Bürgermeisterin
- 5 **Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**
- Tiefenbach, den _____
1. Bürgermeisterin
- 6 **Inkrafttreten**
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Solarpark Ast II“ wird am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Solarpark Ast II“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
- Tiefenbach, den _____
1. Bürgermeisterin



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Freiflächenphotovoltaik
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Wirtschaftsweg, öffentlich
- Ein- / Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Trafostation / Übergabestation (Schematische Darstellung; Lage variabel innerhalb Baugrenze)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung – ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 6 der Festsetzungen durch Text)
- Innenbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Einfriedung (siehe Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text)
- Wiesenfläche außerhalb Einfriedung (siehe Ziffer 5 der Festsetzungen durch Text)
- Sonstige Planzeichen
- Einfriedung
- Vermaßung, Beispiel

PLANLICHE HINWEISE

- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE SOLARPARK AST II

GEMEINDE TIEFENBACH
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeförderung für den Freistaat Bayern (GF) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I 1802) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Solarpark Ast II“ als Sa t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom _____ einschließlich Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-39 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin-Stadtplannerin F. Bauer	
Planungsträger	Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84184 Tiefenbach	
Vorhabenträger	OneSolar International GmbH Am Moos 9 84174 Eching	
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000	
Stand	18.01.2022 – Vorentwurf	

Bearbeitung	Dec. 2021	BK
Geändert Anlass		
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB		
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	21-1325_VEP	