

I Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen und Hinweise

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 zulässig ist die Errichtung einer Batteriespeicheranlage mit Wechselrichter-/Transformatorstationen, Batteriecontainer und weiteren Nebenanlagen sowie Zuwegungen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	Zulässige Nutzung
	GRZ	max. Wandhöhe

- 2.1 Grundflächenzahl **GRZ** **0,8** gem. § 17 BauNVO

3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze

8 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 oberirdisch vorhanden

- 8.2 Leitungsschutzzone mit Breitenangabe

9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Fläche für Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege mit Bezug zu textlicher Festsetzung
- 9.2 Fläche für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.2 vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 15.3 Flurnummern
- 15.4 bestehende Wohngebäude, bestehende Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume (Nebengebäude) eingemessen
- 15.5 Zaun ohne Sockel

II Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
 SO - Sondergebiet lt. § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 **Grundflächenzahl**
 GRZ 0,8

- 1.2.2 **Maximale Wandhöhen über festgesetztem Gelände**
 Zulässige Wandhöhe: max. 3,5 m

Die Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
 Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist OK des natürlichen Geländes

1.3 Gelände

Unnötige Geländeaufschüttungen und Stützmauern sind grundsätzlich zu vermeiden. Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist der natürliche und geplante Geländeverlauf sowie die Höhenlage der Straße in Geländeschnitten prüfbar nachzuweisen.

1.4 Abstandsflächen

Die Mindestabstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

1.5 Einfriedung

Zaunarten: Stabgitterzaun oder Maschdrahtzaun
 Höhe: max. 2,3 m
 Zaunsockel: nicht zulässig, zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von min. 15 cm einzuhalten

1.6 Geländeüberwachung

Zur Überwachung des Geländes dürfen Kameramasten mit einer max. Höhe von 9,0 m errichtet werden.

1.7 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Beleuchtung auf den privaten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und umweltfreundlichen Beleuchtungsanlagen der Vorrang zu geben.

2 Wasserwirtschaft

2.1 Niederschlagswasser:

Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die Anordnungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächenwasser (TREN OG) sowie die Anforderungen der Merkblätter DWA-A 102, DWA-A 138 und DWA-M 153 sind dabei zu beachten.

Bevorzugt ist hier die ortsnah Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzustreben, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässernutzung nicht im Rahmen von § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

3 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie Art. 5 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten.

4 Bepflanzungen / Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 Vorgaben zu Gehölzpflanzungen allgemein

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Vorgaben zu Baum-/ Strauchpflanzungen

Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen H 3xv 16/18
 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzung bei Sträuchern 2xv 60-100 cm

4.3 Strauchhecke

Bei Einschrieb "Strauchhecke" wird als Ausgleich eine mindestens 3-reihige Strauchhecke in einer Dichte von einer Pflanze je 6 m² in einem Abstand von 1x1,5 m zu pflanzen. Es sind Gehölzgruppen mit 10-12 Pflanzen anzulegen, die Flächen dazwischen sind brach liegen zu lassen. Die Flächen sind periodisch alle zwei Jahre zu mähen. Es sind 30 % Bäume als Heister und 70 % Sträucher zu verwenden. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren durch einen Zaun vor Verbiß zu schützen. Verwendung von Arten aus Liste in der Begründung.

4.4 Flächen nach 2.2

In Flächen nach 2.2 ist eine einreihige Baum-Strauchhecke aus 1/3 Bäumen und 2/3 Sträuchern in einem Abstand von 1x1,5 m zu pflanzen. Verwendung von Arten aus Liste in der Begründung.

4.5 Einfriedung

Die Pflanzmaßnahmen sind außerhalb der Einfriedung auszuführen.

5 Schallschutzmaßnahmen

Zulässig sind Vorhaben deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten:

Gebietsnutzung	Tags (6-22 Uhr) dB(A)	Nachts (22-6 Uhr) dB (A)
Sondergebiet	60	60

6 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7 Hinweise

7.1 Durchführungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Aldersbach und dem Vorhabensträger ist ein Durchführungsvertrag zu schließen. Hierin ist Nutzungsdauer und eine Rückbauverpflichtung geregelt..

7.2 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG einer Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

7.3 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, den zuständigen Energieversorger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

7.4 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumbepflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7.5 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes muss mit von der Land- und Forstwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

7.6 Baumfallzone

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise innerhalb der Baumfallzone der Waldgrundstücke mit den Fl.-Nrn. 1023, Gemarkung Pörndorf und 250, Gemarkung Untergrafendorf befindet, ist der Abschluss einer Haftungsfreistellungserklärung zugunsten der Eigentümer der o. g. Waldgrundstücke abzuschließen.

7.7 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW - Arbeitsblätter W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), W 400 (Grundlagen der Löschwasserversorgung) und W 405 (Hydrantenabstände, Netzleistung) zu beachten und einzuhalten. Es ist sicherzustellen, dass die erforderliche Löschwassermenge über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden auch bei Benutzung zweier nächstgelegener Hydranten bei einem Mindestausgangsdruck i. H. v. 1,5 bar problemlos entnommen werden kann.

7.8 Zufahrten, Zugänge, Aufstell- und Bewegungsflächen

Bei der Ausbildung von Zufahrten/Zugängen und Bewegungsflächen nach Art. 5 BayBO sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Bayern) zu beachten.

7.9 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen sind von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

Vorfahrensvermerk:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgeteilt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

_____, den _____

(Gemeinde Aldersbach)

_____, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

7. Ausgefertigt

_____, den _____

(Gemeinde Aldersbach)

_____, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

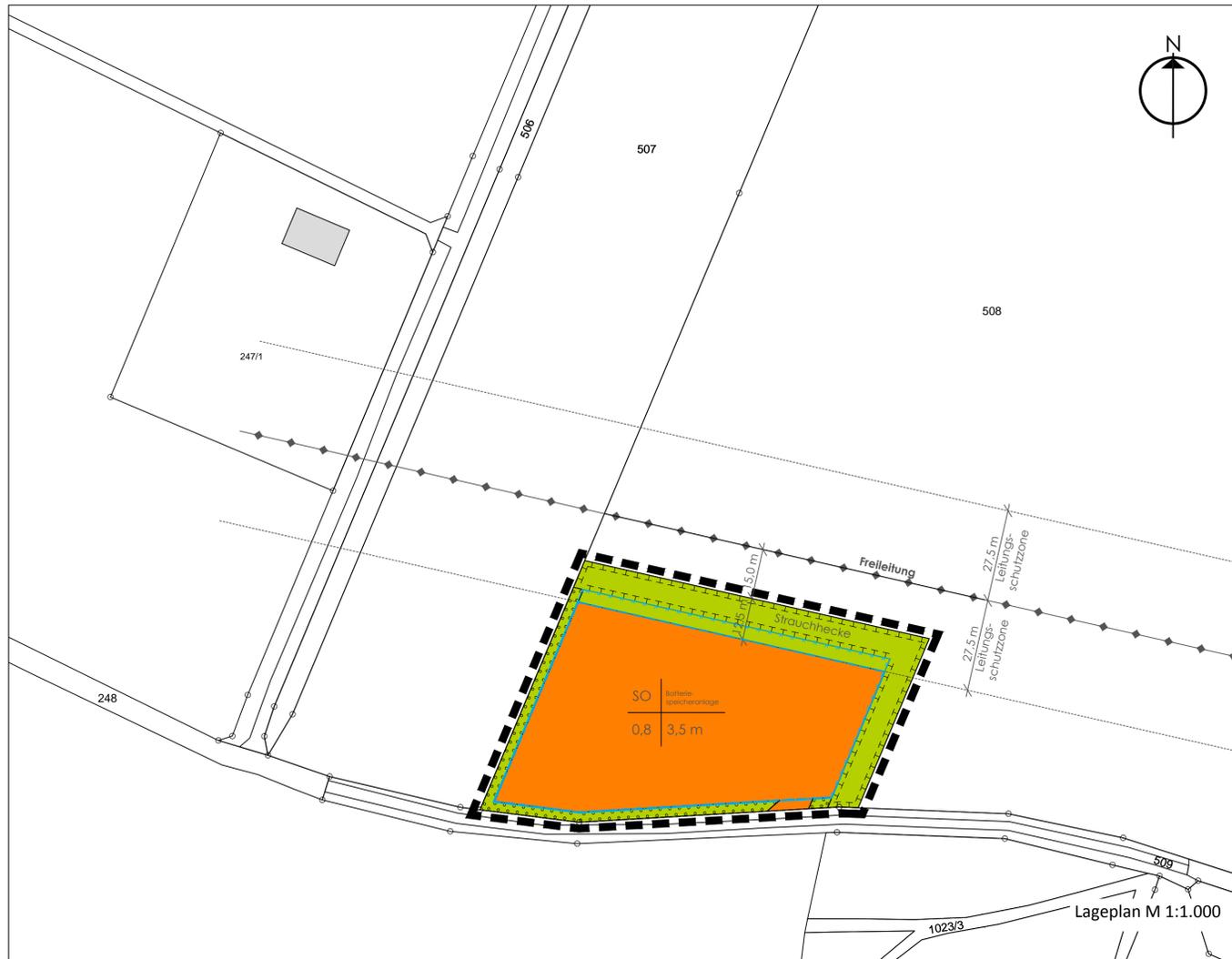
_____, den _____

(Gemeinde Aldersbach)

_____, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)



Lageplan M 1:1.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN **SO ENERGIE - BATTERIESPEICHERANLAGE AM UMSPANNWERK**

Gemeinde Aldersbach
 Landkreis Passau
 Reg. Bezirk Niederbayern

Übersichtslageplan M 1:10.000 Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ENTWURF vom 25.06.2025

aufgestellt: Aldersbach, 19.02.2025
 geändert: Aldersbach, 25.06.2025

Planung:

Ingenieurbüro Straubinger
 für allg. Bauwesen
 Überbühlstraße 7
 94501 Aldersbach

Grünordnung:

G+2S
 GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL
 Landschaftsarchitekten BIA + Landschaftsplanung
 94501 Aldersbach