

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO
(PV-Anlage)
Sondergebiet Anlagen für Sonnenenergienutzung (Photovoltaikanlagen)
Zulässig sind Photovoltaikanlagen bestehend aus Kollektoren mit Unterkonstruktion, Trafogebäude, Wechselrichter, Stromspeicher und Einfriedung

2. Maß der Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Maximale Modulhöhe 3,90m
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module)
Mindesthöhe der Unterkante Modultische: 0,80m
(Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis UK Module)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze für Module und Nebenanlagen (48.550 m²)

Aufstellungsbereich für Modultische (54.134 m²), Moduloberkante max. 3,90
Ansaaten innerhalb des Bereiches wie unter T2.3 beschrieben

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Zufahrtsstraße als Schotterrasen, Breite: 6,00m (165 m²)
Einfahrt

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeit-
nutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig;
Ausgleichsfläche für Nutzungsbedingte Eingriffe
(Größe: 14.964 m² + 3.750 m² + 3.660 m² = 22.374 m²)

Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil
Begrünung gemäß T 2.3 (14.964 m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen gem. T 2.4, Pflanzung einer
3-reihigen Strauchhecke, mind. 6m breite Pflanzung,
mit standortheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) (3.750 m²)

Ausgleichsfläche für bereits zuvor durch Stürme verloren gegangene
Waldfläche, Anpflanzung gemäß T 2.5 (3.660 m²)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen
Bebauungs- und Grünordnungsplans (73.013m²) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Absperbares Tor / Einfahrt, Breite: 6,00m

Bemaßung in m

Umzäunung z.B. mit Maschendrahtzaun (54.134 m²)

Vorhandene Biotope mit Nummer

Sichtdreiecke (Freizulhalten von Bebauung und Bepflanzung)

Kabel Bayernwerk, beidseitig ist ein Sicherheitsabstand einzuhalten

Festsetzungen durch Text gem. BauGB §9

T1 Festsetzungen Städtebau

T1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke
Nr. 778, 1398 und 1368 der Gemarkung Oberneureuth und ergibt sich aus der Planzeichnung.

T1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen)
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) sowie
untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb dieser Anlage erforderlich sind
(Transformator, Wechselrichter, Stromspeicher, Betriebsgebäude, Zaunanlagen).

T1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Maximale Modulhöhe 3,90m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis OK Module/Tische)
Mindestmodulhöhe: 0,80m (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis UK Module/Tische)
Grundflächenzahl max. 0,50;
Als Berechnungsgrundlage dient der Umzäunte Bereich (54.134 m²). Somit dürfen 27.067 m² bebaut
werden.

Benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50m² und bei einer
Wandhöhe von max. 3,20m zulässig. (Gemessen ab OK natürlicher Geländeverlauf bis Schnittpunkt
Dachhaut und Wandfläche).
Dacheindeckung: Flachdachabdichtung oder Ziegелеindeckung
Dachneigung: 0° bis 20°
Dachform: Flachdach, Satteldach oder Pultdach

T1.4 Einfriedungen

Das Grundstück ist mit einem Zaun (z.B. Maschendrahtzaun, grün oder verzinkt) plangemäß einzuzäunen.
Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel.
Maschendrahtzäune sind dabei mit einer Maschenweite von mind. 6cm zu erstellen.
Der Abstand zwischen OK Boden und UK Zaunfuß soll mind. 15cm betragen.
Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.
Zaunhöhe: max. 2,20m über Gelände.
Zaunorte sind in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen und haben eine Breite von 6,00m zu betragen.

T1.5 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen
Vertrag (sofern die Stadt Hauenberg eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe
der Photovoltaikanutzung (nach ca. 30 Jahren) zum Rückbau der Anlage.
Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach
Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.
Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gepl. Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet
die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen.
Der Rückbau ist durch eine Bankbürgschaft zu sichern.

T1.6 Abfallrecht

Der Rückbau mit Rückbaubürgschaft und die Instandhaltung werden in dem Durchführungsvertrag geregelt.
Rückgebaute Module sowie Schadmodule werden unter Einhaltung der Vorgaben des KrWG und des ElektroG
einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt. Dabei werden die betroffenen Module
Umgebung. Außerdem ist diese Methode kostengünstiger. Zur Etablierung von Grünland ist
die Umwandlung von Acker erforderlich. Dies bedeutet, dass nicht von Beginn der
Bewirtschaftung an ein gleichbleibendes Pflanzregime zielführend ist. Je nach Nährstoff-
und Wasserdargebot wird in den ersten drei bis fünf Jahren bei hohem Aufwuchs eine
dreischichtige Mahd bzw. Nachweide oder Nachmahd nach Beweidung festgesetzt.
Bei geringen Aufwuchs kann auch die zweischichtige Mahd ausreichend sein.
Mahdtermine: Anfang April, ab Mitte Juli und Ende September (um ggf. erfolgende
Vogelbruten nicht zu beeinträchtigen), später Mahd Anfang April und September.
Jährlich sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen.
Die Fläche hat jährlich zu wechseln. (Rotierende Brachfläche).

T2 Festsetzungen Grünordnung

T2.1 Pflege von Modulen, Aufständungen, Freiflächen

Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständungen ist nicht zulässig.
Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

T2.2 Bodenschutz

Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit aus-
reichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder durch Anlage
von Baustreifen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahl-
fundamente oder Betonaufstellringe zum Einsatz.
Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen
Bodenfunktionen (siehe§1a BauGB, § 1 BbodSchG);
- weitestmöglicher Verzicht auf Bodenversiegelungen.
Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen
der Oberflächenform. Einhalten der DIN 19731 und DIN 18915.
- Beschränkungen der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch eine
Begrenzung des Baufeldes, Flächen schonende Anlage von Baustreifen,
Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck (Kettenfahrzeuge
anstatt Radfahrzeuge), Vermeidung von Bauarbeiten bei
anhaltender Bodenmisse), Rückbau von Baustreifen und Auflockerung des Bodens.

- Planung kurzer Erschließungs- und Anfahrtswege; Verwendung durchlässiger
Beläge im Bereich der notwendigen Wege.
- sorgfältige Entsorgung der Bauteile von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc.
- Erosionsschutz durch schnelle Wiederbegrünung und ganzjährige Vegetationsbedeckung.
- Erhalt des ökologischen Standortpotenzials während der Laufzeit der Freiflächen-
Photovoltaikanlage durch Herstellung der extensiven Grünland-nutzung, bodenschonende
Bepflanzung.
- Verzicht auf Bodenbearbeitung, Verzicht auf den Einsatz von synthetischen
Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.
- Berücksichtigung der DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von
Bauvorhaben“ sowie bodenkundliche Baubegleitung im weiteren Planverfahren.
Die bodenkundliche Baubegleitung ist ein wirksames Instrument, um schädliche
Bodenveränderungen zu minimieren und die gesetzlichen Verpflichtungen eines
jeden, der auf den Boden einwirkt, gerecht zu werden (§ 7 BbodSchG).

T2.3 Ansaaten

Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen
Die Begrünung von Extensivwiesen innerhalb und außerhalb der einzäunten
Flächen erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigen Heumulch-/
Heudruschmaterial aus der Region 19 (Landkreis Passau). Die Spenderfläche
muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (LRT 6510)
entsprechen und frei von Neophyten sein. Die Spenderfläche ist mit der Unteren
Naturschutzbehörde abzustimmen.
Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung stehen, ist eine Ansaat mit Regiosaatgut
durchzuführen. Als Alternative, wenn keine Verfügbarkeit des Saatguts gegeben ist,
soll die traditionelle Methode der Selbstbegrünung in Betracht kommen. Häufige Arten
wie Schmalblättrige, Spitzwegerich oder Hahnenfuß kommen überall in der Landschaft vor.
Der Aufwuchs von Störzeigern lässt sich auch bei Einsaat nicht vermeiden.
Unterstützend wirkt die Mahdübertragung (Heudruschsaat) aus artenreichen
Nachbarflächen. Vorteile dieser Methode sind bessere Anwuchserfolge, es ist
keine Ausnahmegenehmigung notwendig, das Saatgut stammt aus unmittelbarer
Umgebung. Außerdem ist diese Methode kostengünstiger. Zur Etablierung von Grünland ist
die Umwandlung von Acker erforderlich. Dies bedeutet, dass nicht von Beginn der
Bewirtschaftung an ein gleichbleibendes Pflanzregime zielführend ist. Je nach Nährstoff-
und Wasserdargebot wird in den ersten drei bis fünf Jahren bei hohem Aufwuchs eine
dreischichtige Mahd bzw. Nachweide oder Nachmahd nach Beweidung festgesetzt.
Bei geringen Aufwuchs kann auch die zweischichtige Mahd ausreichend sein.
Mahdtermine: Anfang April, ab Mitte Juli und Ende September (um ggf. erfolgende
Vogelbruten nicht zu beeinträchtigen), später Mahd Anfang April und September.
Jährlich sind 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen.
Die Fläche hat jährlich zu wechseln. (Rotierende Brachfläche).

T2.4 Gehölzpflanzungen und -pflege

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes
Pflanzmaterial zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten
Gehölzflächen sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen.

Liste der zu verwendenden Gehölze

Baumgehölze	Feldahorn
Acer campestre	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Cornus betulus	Apfel
Malus domestica	Vogelkirsche
Prunus avium	Pflaume
Prunus domestica	Traubenkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Echte Vogelbeere
Sorbus aucuparia	

Strauchgehölze	Gemeine Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Kornelkirsche
Cornus mas	Hartvogel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	zweifrigilliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Pfeifenfischchen (giltig)
Euonymus europaeus	Schlehe
Prunus spinosa	Hundsrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus	

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hei, 2 x v., ob, h 122-150cm
Sträucher: v. 50., ob, 3 Tr., h 60-100cm
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren
je Art als 2-reihige Anpflanzung zu pflanzen.
Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0-1,5m.

Es sind mindestens 10 verschiedene Sträucherarten zu verwenden. Zu
pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der
Entwicklungspflege sicher zu stellen.

Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser und Ruderalpflanzen ist durch Mahd
zu reduzieren.
Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Dieser ist nach 5-6 Jahren
unaufgefordert zu entfernen. Für die festgesetzten Gehölz-
pflanzungen ist eine Umtriebszeit von 12-15 Jahren einzuhalten. Dabei
darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone auf den Stock gesetzt /
zurückgeschnitten werden.

Bei Pflanzungen entlang von Landwirtschaftlichen Flächen sind die Mindestabstände
lt. AGBGB Art. 47 und 48 einzuhalten.

Der Mindestabstand von 7,50m zur Kreisstraße (Straßenrand ist einzuhalten).

T2.5 Ersatzpflanzung für Waldflächen

Im dafür festgesetzten Bereich sind folgende Pflanzungen zu machen:
Weiden (Salix): Silberweide, Bruch-Weide, Sal-Weide, Trauerweide
Erlen (Alnus): Schwarzerle und Grauerle
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zusätzliche Baumarten können in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
gewählt werden

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hei, 2 x v., ob, h 122-150cm
Pflanzabstände: 1-2m
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der
Entwicklungspflege sicher zu stellen.
Verluste in den ersten 5 Jahren sind zu ersetzen.
Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Dieser ist nach 5-6 Jahren
unaufgefordert zu entfernen.

T2.6 Maßnahmenumsetzung und Monitoring

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen hat
spätestens in der an die Anlagenfertigstellung (Inbetriebnahme der Anlage)
anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen
(Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr).
Als Zeitpunkt der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird die erste
Pflanzperiode nach in Betrieb gehen der Anlage festgesetzt.

T2.7 Grundbuchrechtliche Sicherung

Die Ausgleichsfläche muss nicht grundbuchrechtlich gesichert werden. Jedoch sind die
Ausgleichsflächen dem Kataster des LfU zu nennen.

T2.8 Vorhandene Pflanzungen

Vorhandene Pflanzungen sind zu erhalten und zu schützen. Ausfälle sind zu ersetzen.

T2.9 Festsetzung nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu
deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durch-
führungsvertrags sind zulässig.

T3 Hinweise

T3.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen,
Steinschlag und mögliche Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub)
entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landwirtschaftler
ist ausgeschlossen.
Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu
verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

T3.2 Forstwirtschaft

Die Modultische befinden sich innerhalb der Baumfallzone. Sollten Bäume vom Nachbargrund-
stück umfallen und Module beschädigen oder durch andere vom angrenzenden Wald verursachte
Fälle zu Schäden an den Modulen führen, so ist der Eigentümer des Waldgrundstückes nicht
haftbar dafür zu machen.

T3.3 Wasserwirtschaft

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos
und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften,
insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden
Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen.
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren
Aufständungen ist nicht zulässig.
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder
mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers
auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten
anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe
in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich,
wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann
(§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).
Sollte für die Bauarbeiten eine Wasserhaltung erforderlich werden, bedarf diese einer
wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Passau, untere Wasserbehörde.
Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen und die erforderlichen Antragsunterlagen
sollen vorher mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.
Zu den Gewässerrändern ist ein Abstand von mind. 20,00m bis zum Zaun einzuhalten.

Zäune haben einen Mindestabstand von 20m zum Gewässerrand einzuhalten.

T3.4 Brandschutz

Türen und Tore sollten zerstörungsfrei zu öffnen sein. Dafür kann in Absprache mit der Feuerwehr
eine Feuerwehr-Sicherheitschließung angebracht werden.
Am Trafogebäude und in den Wechselrichtern können Plakate und Warnhinweise angebracht
werden. Bei Bedarf kann eine ausgefüllte Objektkarte nach DIN 14095 in Abstimmung mit
der Branddienststelle und der Feuerwehr hinterlegt werden.
Innerhalb der Anlage sind 3m breite Korridore freizuhalten, damit die Feuerwehr auch in den
hinteren Bereich gelangen kann.

T3.5 Lärmemissionen

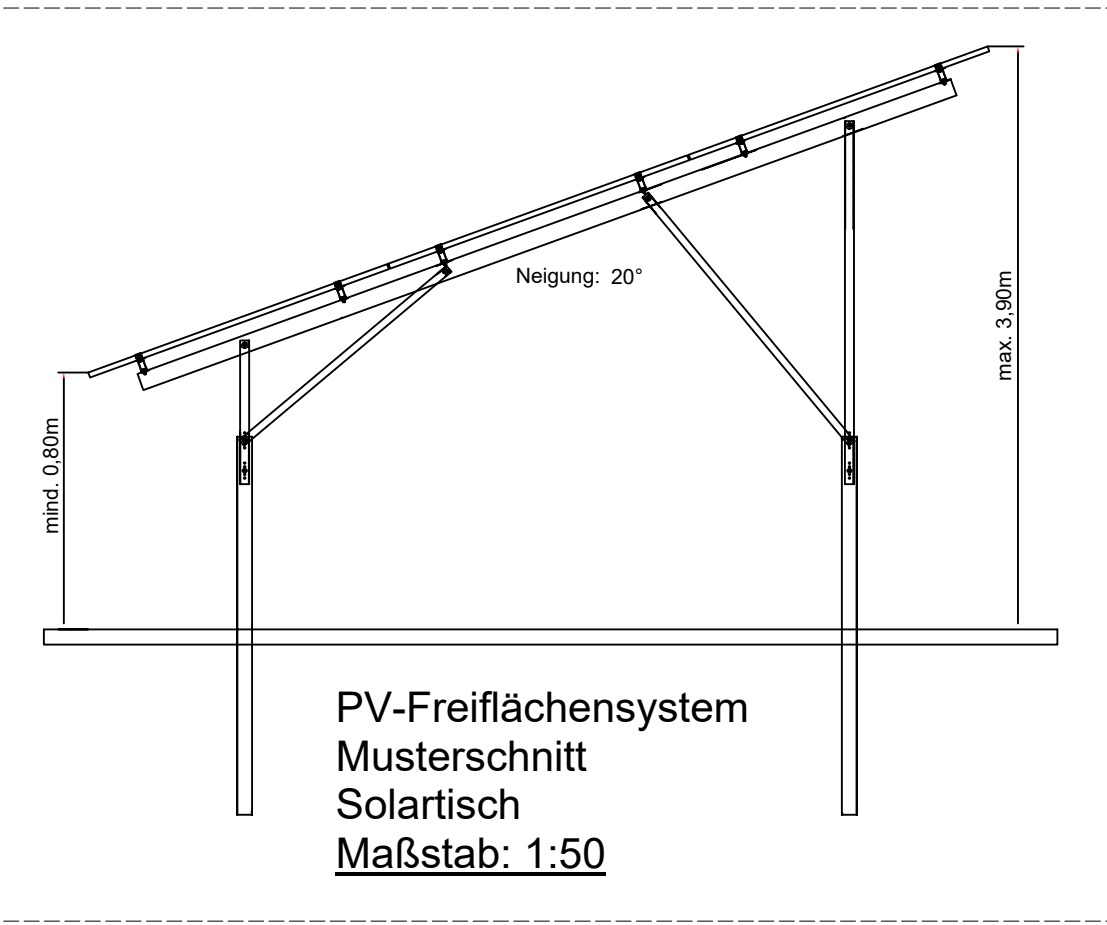
Lärmemissionen, die von der Anlage ausgehen, sind auf ein Minimum zu beschränken.
Bei hohen Lärmemissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

T3.6 Denkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler auftreten, ist dies unverzüglich der
Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz
mitzuteilen.
Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige
unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde
die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

T3.7 Abfallrecht

Der Rückbau mit Rückbaubürgschaft und die Instandhaltung werden in dem Durchführungsvertrag
geregelt. Rückgebaute Module sowie Schadmodule werden unter Einhaltung der Vorgaben des
KrWG und des ElektroG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt. Dabei werden
die betroffenen Module einer zertifizierten Erstbehandlungsanlage im Sinn des § 21 ElektroG zugeführt.
Im Einzelfall erfolgt eine Abstimmung zur Entsorgung mit dem Landratsamt Passau, Sachgebiet 52 - Abfallrecht.



PV-Freiflächensystem
Musterschnitt
Solartisch
Maßstab: 1:50

