

Präambel
Der Markt Simbach im Landkreis Dingolfing-Landau erlässt auf Grund
• der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
• des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
• der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
• der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterkugl II" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterkugl II" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

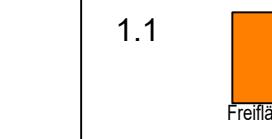
Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterkugl II" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil mit Übersichtsplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zur Satzung
Dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Solarpark Unterkugl II" ist die Begründung mit Umweltbericht vom _____ beigelegt.

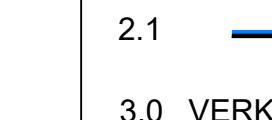
Simbach, den _____ Herbert Sporrer, Erster Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1  sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der zweckbestimmung als Freiflächen-PV-Anlage mit zugehörigen Nebenanlagen

2.0 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1  Baugrenze

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1  Ein- und Ausfahrsbereich

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4.2  Zaun

5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1  Flurstücksgrenze

5.2  Flurstücknummer 319

5.3  Gemeindegrenze Simbach / Malgersdorf

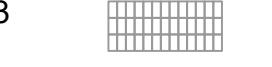
5.4  Gemarkungsgrenze

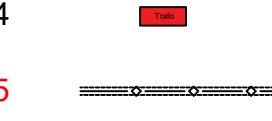
6.0 HINWEISE

6.1  Bemaßung 5,0

6.2  Höhenlinien natürliches Gelände (Quelle GeodatenOnline Bayern dgm 12/2023)

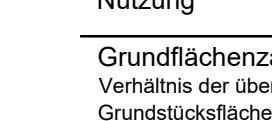
6.3  Vorschlag Modulauflistung

6.4  Vorschlag Betriebsgebäude (Trafostation, Übergabestation etc.)

6.5  bestehende unterirdische Niederspannungsleitung (Bayernwerk Netz GmbH) mit beidseitigem Schutzabstand von je 0,5 m

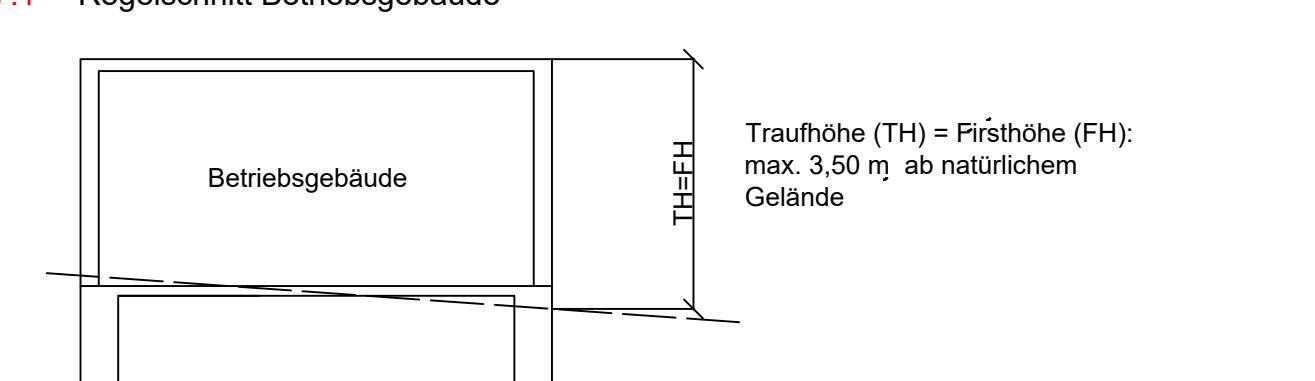
6.6 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Bezeichnung

Grundflächenzahl GRZ |  Verhältnis der überbaute Fläche zur Grundstücksgrenze | TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude | FH: max. Freifläche Betriebsgebäude | AH: max. Anlagenhöhe Modul

6.7 Regelschnitte

6.7.1 Regelschnitt Betriebsgebäude



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung als Freiflächen-PV-Anlage mit zugehörigen Nebenanlagen

1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude (z.B. Transformatoriengebäude, Speicher, etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, insgesamt mit einer maximalen überbaute Grundfläche von 500 m².

b) Solaranlage (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 1,0 m betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 und § 19 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,6 begrenzt.

1.2.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudenhöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone, Trauf- und Firestlinien werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt des Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

1.2.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solaranlage) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.0 EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Art und Höhe

Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun.
Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,50 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.

2.2 Abstände

Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

2.3 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Stäulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.4 Begründung des Zauns mit Kletterpflanzen

Der Zaun ist in den Bereichen, die nicht entlang eines Waldrands verlaufen, auf der gesamten Länge bei heimischen Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4.1 zu begrünen (mind. 1 Stk pro 3 m Zaunlänge).

3.0 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Auf den nicht überbaulichen Grundstücksflächen sind ausschließlich Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4.0 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterterrassenflächen zu befestigen

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zulässig sind ausschließlich anlagen spezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1 m².

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die bestehende Geländeoberfläche ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Zufahrten.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6.0 VORKEHREN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei einer aktiven Reinigung sind ausschließlich Reinigungsmittel zu verwenden, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind.

6.2 Vor Beginn der Planungen ist zur Beweisführung auf der zu bebauenden Fläche die Zink-Konzentration und der pH-Wert des Bodens bis in eine Tiefe von 1,0 m zu bestimmen (Bodengutachten mit Aussagen zur Bodenchemie). Nach Vorliegen der Ergebnisse dieser Untersuchungen ist festzulegen, welche Materialien für die im Boden verankerten Ständer verwendet werden, wie beispielsweise eine Legierung aus Reinkupfer mit Magnesium und Aluminium (z.B. Magnelis).

7.0 NACHFOLGENUTZUNG

7.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaikanlage sind alle Anlage teile, Betriebsgebäude und Einzufahrten einschließlich ihrer Fundamente abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerlandfläche) zugeführt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausliegende Pflanzen sind zu entfernen.

Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Einfriedungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / -beginn der Anlage fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Gründungszeitpunktes zu entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.4 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

Für frischwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Die Pflanzqualitäten müssen den Gütekriterien der TL-Baumchopfplanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Pflanzqualitäten: Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Ansaat

Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche zu einem Dauergrünland zu entwickeln.

2.2 Pflegemaßnahmen

Generell gilt:

- Einsatz eines Schleppmähers nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Gehölzpflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Punkt III.2.4, unter Verwendung der unter Punkt IV.4 angegebenen Arten anzulegen.

3.2 Pflegemaßnahmen

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kapselknospen sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanze ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanze zu leisten.

4.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Auswahlliste standortheimischer Kletterpflanzen

Clematis vitalba gewöhnliche Waldebine

Lonicera caprifolium Gelbblatt

Rosa arvensis Feld-Rose

Rubus fruticosus Brombeere

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenfläche auf den Grundstück innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassern darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt an die angrenzenden Nachbargrundstücke zu verhindern, sofern dies erforderlich ist, ist eine entsprechende Entwässerungsanlage zu errichten. Der Bebauwerker hat entsprechend vorliegende Entwässerungsanlagen zu überprüfen. Der Bebauwerker hat entsprechend vorliegende Entwässerungsanlagen zu überprüfen.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenfläche auf den Grundstück innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassern darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt an die angrenzenden Nachbargrundstücke zu verhindern, sofern dies erforderlich ist, ist eine entsprechende Entwässerungsanlage zu errichten. Der Bebauwerker hat entsprechend vorliegende Entwässerungsanlagen zu überprüfen.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenfläche auf den Grundstück innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassern darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt an die angrenzenden Nachbargrundstücke zu verhindern, sofern dies erforderlich ist