

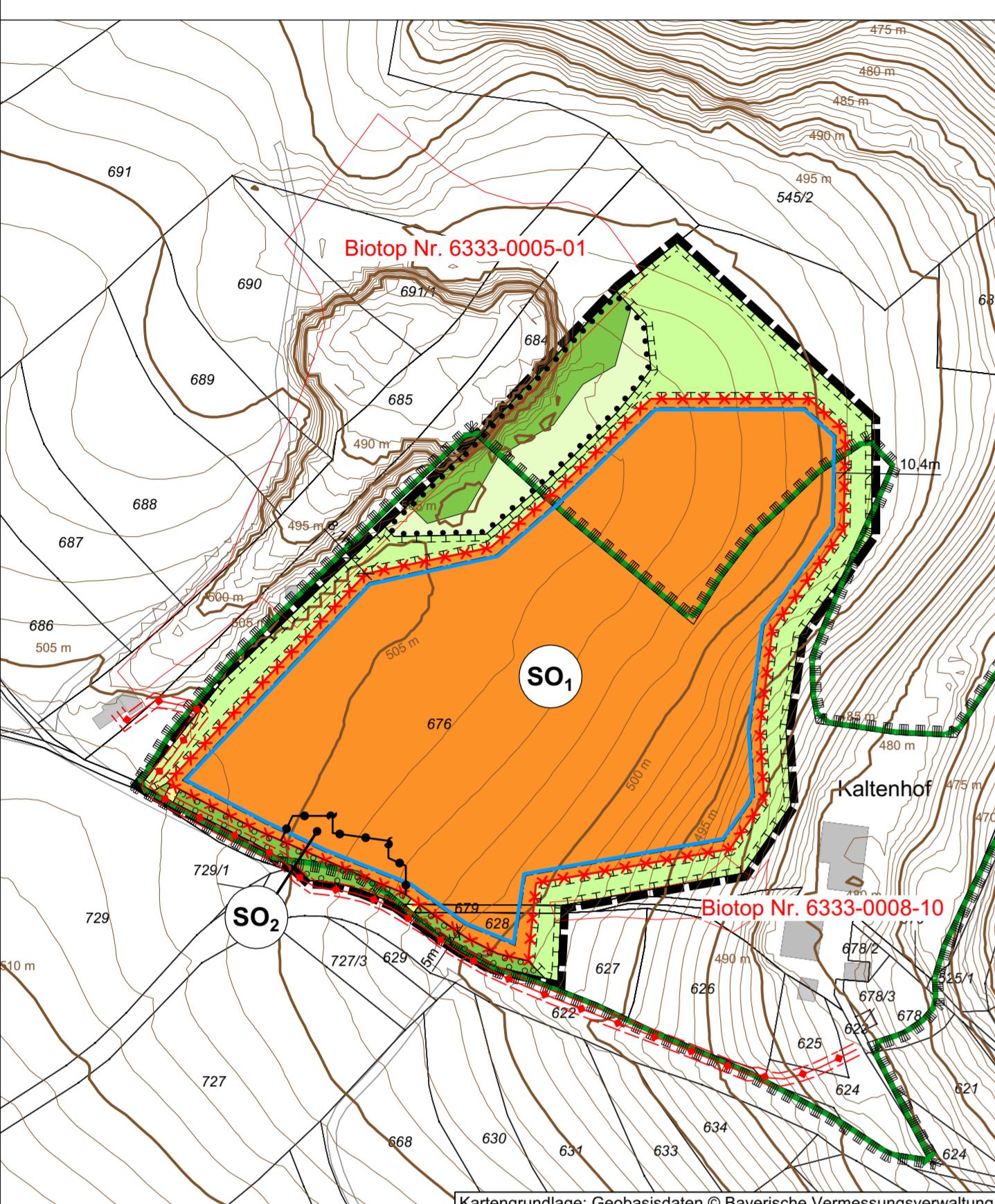
## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan „Solarpark Kaltenhof“ in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



### B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondiergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO<sub>1</sub>) und der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage und Batteriespeicher“ (SO<sub>2</sub>). Zulässig sind fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondiergebets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Einfriedungen, Unterstand für Weidevieh). Erforderliche (Übergabe)Trafostationen sowie Batteriespeicher (BESS) einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen sind dabei ausschließlich innerhalb des Sondiergebietes SO<sub>2</sub> zulässig. Die Batteriespeicher dürfen die durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage erzeugte Energie als auch Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO). Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,6**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 200 qm überschritten werden.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2, 4 BauNVO). Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberfläche beträgt mind. 0,8 m. Ge-messen wird ab Oberkante Gelände (vgl. Festsetzung C.4).

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfründungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baugrenze (Sondiergebiet) auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch fachgerechte Pflege als Extensivwiese und/oder Gras-Krautläuse zu entwickeln. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.2 Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen. Die Hecke sowie der dieser vorgelagerte, von Mägerkeitszeigern gekennzeichnete Grünland-Bereich sind zu erhalten und hierfür fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist während der Bauphase in Richtung der Baufuge durch einen Bauzaun abzuzgrenzen.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern. Innerhalb der Flächen sind naturnahe Hecken wie folgt anzulegen und zu entwickeln: Entlang der Grenze zum Sondiergebiet Pflanzung von Sträuchern in drei Reihen (Reihenabstand 1,0 m; Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m) mit nachfolgender fachgerechter Pflege; Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Arten aus der nachfolgenden Liste:

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die nicht bepflanzten Randbereiche im Süden der Fläche einschließlich des 2,5 m breiten Abstandstreifens der 20 kV-Freileitung sind als Gras-Krautstreifen zu entwickeln.

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

Sonstiges Sondiergebiet

SO<sub>1</sub>: Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"  
SO<sub>2</sub>: Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage und Batteriespeicher"

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche: Zufahrt

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen; hier
  - naturahe Hecke
  - Grünlandsau mit Mägerkeitszeigern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (naturahe Hecke)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Einfriedung (Zaun mit Toren im Bereich der Zufahrten)

#### Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NHN
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördlicher Jura“ (nachrichtliche Übernahme)
- Biotope lt. aml. Kartierung LfU mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)
- 20 kV-Kabeltrasse, unterirdisch, mit 2,5 m breiten Abstandsstreifen beidseits der Trasse bzgl. Gehölzpflanzungen

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den .....

Perry Gumann  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den .....

Perry Gumann  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann's Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den .....

Perry Gumann  
Erster Bürgermeister

#### 4.4 Freiflächengestaltung und -pflege innerhalb des Sondiergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln.
- Wiesenvegetationsfreie Bereiche der Baugröße sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einem gebietseigenen bzw. lokal gewonnenen Saatgut für mittlere Standorte anzusäen. Die Eintauch hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch 1- bis 2-schürige Mäh oder/und standortangepasste Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

#### 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

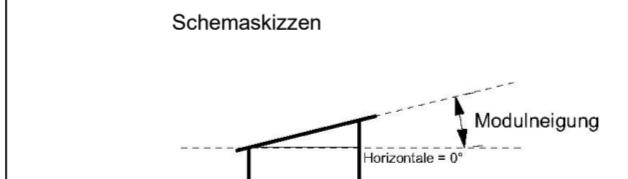
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Interne Erschließungswegs sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von boden- und grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

#### C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

##### 1. Gestaltung / Anordnung der Modultypen

Es sind nur südausgerichtete Photovoltaikmodultypen mit einem Neigungswinkel zwischen 15 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 170 und 190° zulässig (siehe folgende Schemaskizzen). Die Modultypen sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten.

##### Schemaskizzen



##### 2. Gestaltung von Gebäuden

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zaune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaunkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingeschalten wird. Sockel sind unzulässig.

##### 4. Höhenentwicklung und Gestaltung

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage unabdingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

##### 5. Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen sind in Form von Werbeschildern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 2 qm zulässig. Beleuchtungen sind generell unzulässig.

#### D. Hinweise

##### 1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGGB einzuhalten:

- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

##### 2. Denkmalpflege

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühlgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

##### 3. Bodenschutz

Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch §§ 6 bis 8 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinde