BEBAUUNGSPLAN NR. 69 „SO FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE KURLANDSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1.500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 SONDERGEBIET

0.1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung (nach §11 BauNVO)

0.1.1.1 Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar Modulen und Trafostation bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,8 m über Gelände.

0.1.1.2 Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Absolute Grundfläche § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Geschossfläche - GFZ § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation	max. 6.300 m²	-

0.1.2 Einfriedung

0.1.2.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,20 m Höhe zulässig. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel. Ein Abstand von mind. 0,20 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).

0.1.3 Oberflächenwasser

0.1.3.1 Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

0.1.4 Rückbauverpflichtung

0.1.4.1 Die Nutzung des „Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage Alte Kläranlage Moosburg“ ist nur so lange die Stromerzeugung aufrechterhalten wird zulässig. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 1 Jahr danach die Anlage vollständig zurückzubauen. Nach Beendigung der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Fläche anschließend wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Rückbauverpflichtung und diesbezügliche dingliche Absicherung ist von der Stadt sicherzustellen.

0.2 GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN

0.2.1 Private Grünfläche

0.2.1.1 Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind mit der Ansaat von standortgemäßem autochthonem Saatgut (in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) als extensives Grünland, teilweise mit Heckenstrukturen, herzustellen und zu erhalten. Die Flächen sind einbis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zufütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

0.2.1.2 Die Heckenpflanzung hat sich an der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen zu verwenden.

0.2.1.3 Für Ansaat- und Pflanzarbeiten auf den Grünflächen ist autochthones Saat- und Pflanzgut mit regionalen Herkünften zu verwenden. Der Herkunftsnachweis für das autochthone Saatgut zur Ansaat der Ausgleichsfläche ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

0.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

0.3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

0.3.1.1 Der Ausgleich erfolgt extern auf Flächen des Landkreises Freising. Die Herstellung und Pflege wird durch die Untere Naturschutzbehörde Freising geplant und durchgeführt.

Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der gesamten Wiesenfläche im Bereich der Photovoltaikanlage pro Jahr mit festgesetzt. Das Mähgut ist in den ersten 3 Jahren auf der gesamten Fläche umgehend aus dem Bereich der Photovoltaikanlagen zu entfernen. Nach Ablauf der drei Jahre muss das Mähgut auf den Flächen direkt unter den Modulen nicht mehr entfernt werden und kann auf der Fläche verbleiben.
Im Bereich der Photovoltaikanlage und in ihrem Randbereich aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

0.3.1.2 Die Pflanzungen von Hecken mit autochthonem Pflanzmaterial sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Inbetriebnahme des Baus fachgerecht zu erstellen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind.

0.3.1.5 Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels entsprechend zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von 25 Jahren für angemessen gehalten.

0.4 Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100
Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

A Ausgleichsflächen
1. Anwendungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:
Der Ausgleichsbedarf beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,1 innerhalb der Baugrenzen auf 840 m². Es werden insgesamt ca. 840 m² Ausgleichsfläche auf einer externen Fläche nachgewiesen. Die externe Fläche befindet sich auf der Fl.Nr. 1493/2 (Teilfläche), Gemarkung Hemhausen in der Gemeinde Au.

2. Gestaltung:
Auf der Fläche sollen im Herbst 2018 Flachtümpel für die Gelbbauchunke angelegt, die Pflege erfolgt durch eine einmalige jährliche Mahd. Für Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen ist die Untere Naturschutzbehörde Freising zuständig. Ein grundbuchrechtlicher Eintrag auf den Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern mit Zweckbestimmung Naturschutz ist aufzunehmen. Die Ausgleichsflächen sind mit Lageplan ans Ökoflächenkataster zu melden.

B Brandschutz
1. Zugänglichkeit:
Etwaige Sperrvorrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtstor muss deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen angebracht sein. Die Erreichbarkeit des verantwortlichen Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen.
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken:
Hier gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken“ DIN 14090 in der aktuellen Fassung.
3. Leitungsbau:
Sollte ein Leitungsbau für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungsnetzes gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 vom Vorhabensträger zu tragen.

C Beschädigung
Beschädigungen durch Verschmutzung oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, wie z. B. Winterdienst der angrenzenden Straßen zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage hinzunehmen und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

D Immissionsschutz
1. Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z. B. Blendwirkung) auftreten.
2. Es ist darauf zu achten, dass der vorgesehene Standort für die zu errichtende Trafostation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.
3. Hinsichtlich Lärmemissionen durch die Photovoltaikanlage (Trafohäuschen bzw. Übergabestation) ist die TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung (z.B. Kläranlage) zu beachten.

E Blendwirkung
Sollte es wider Erwarten je nach Sonnenstand zur Blendwirkung durch Module der Photovoltaikanlage an nahen gelegenen IO kommen, ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Heckenpflanzung, Schilfrohrmatten oder dergleichen) sicherzustellen, dass diese Blendwirkung vermieden wird.

F Energieversorgung
Bestehende Stromversorgungsanlagen
Im nördlichen Bereich des Sondergebietes verläuft eine 10kV-Freileitungstrasse, die dinglich gesichert ist. Die Zufahrt zu dieser Freileitung sowie zu dem auf dem Grundstück vorhandenen Betonmast muss für Unterhalts- und Auswechslungsarbeiten, auch nach dem Bau der Freiflächen-PV-Anlage, immer gewährleistet sein.
Es ist zu beachten, dass bei Pflanzungen im Bereich von Freileitungen aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Soweit entlang von Freileitungen bereits Gehölze bestehen, müssen diese zur Erhaltung des vorschriftsmäßigen Abstandes – 2,50 m zwischen Baum und Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung nach DIN VDE 0210 – wenn nötig, von Zeit zu Zeit gekürzt werden.
Es ist zu beachten, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.
Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.
Im westlichen und nördlichen Bereich der Freiflächen-PV-Anlage verläuft eine 10kV-Kabeltrasse mit Zugschächten. Diese Stromversorgungsanlagen sowie das Zufahrts- und Betreuungsrecht sind dinglich gesichert. Um die Zugschächte ist ein Arbeitsbereich mit einem Radius von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. In die Kabeltrasse ist die Übergabestation einzuschleifen. Der Platz für diese Übergabestation wird Vorort mit dem Anlagenbetreiber festgelegt. Die Grundfläche für die Übergabeanlage (Netzverknüpfungspunkt für die PV-Freiflächenanlage) ist vom Anlagenbetreiber zur Verfügung zu stellen.

G Denkmalschutz
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG
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.

H Altlasten und Bodenschutz
Die Grundstücke der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind, sondern lediglich, dass dem Landratsamt bisher keine Hinweise vorliegen, die zu einer Eintragung der Flächen im Altlastenkataster hätten führen müssen. Sollten im Rahmen der Maßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu verständigen und die weitere Vorgehensweise (Untersuchung, Sanierung) abzusprechen.

Dem Eintrag von Kupfer, Blei und Zink in den Boden durch das Modulständersystem ist entgegenzuwirken, indem auf unbeschichtetes Kupfer, Blei und Zink verzichtet wird.

J Kläranlage
Im Osten des Planungsgebietes verläuft ein Regenüberlauf zum Vorfluter. Dieser hat einen Durchmesser von 2 m und eine Tiefe von 4 m. Es ist ein Abstand von mindestens 2 m zum Bauwerk zu halten.

K Fernwärmeleitung
Im überplanten Bereich befinden sich Wärmeleitungen der Bader Energie GmbH, die nicht überbaut werden dürfen. Ein Sicherheitsabstand von 1,5 m zu beiden Seiten zu den bestehenden Wärmeleitungen ist einzuhalten.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Stadt Moosburg an der Isar die Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 und 16 BauNVO)

2.1 SO Energie — Sondergebiet „Energie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Solarmodulen, Trafostation, Wechselrichter und Batteriespeicher.
Zwischen und unter den Solarmodulen extensive Wiesenflächen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung)

2.2
1 — Art des Sondergebietes
2 — Max. Höhe der Solarmodule
3 — zulässige Grundfläche

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

3.1 Baugrenze

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

4.1 private Erschließungsstraße

5. Einfriedungen

5.1 geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H max. 2,20 m)

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

6.1 private Grünfläche (extensives Grünland mit Heckenstrukturen)

6.2 private Grünfläche (extensives Grünland unter den Solarmodulen)

6.3 private Grünfläche (Kraut-Stauden-Saum)

PLANLICHE HINWEISE

5. Sonstige Planzeichen

5.1 schematische Aufstellung der Solarmodule

5.2 Trafogebäude

5.3 Fernwärmeleitung DN 80 mit Abstandsflächen

5.4 Fernwärmeleitung DN 2000 mit Abstandsflächen

5.5 10 kV-Kabeltrasse mit Abstandsflächen

5.6 10 kV-Kabeltrasse Einspeisung des PV-Stroms in das Stromnetz

5.7 10 kV-Freileitung

5.8 Regenüberlauf der Kläranlage mit Abstandsflächen

6. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

6.1 1611 Flurstücksnummer

6.2 Flurstücksgrenze

6.3 11 Wohngebäude mit Hausnummer

6.4 Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.10.2017 die gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 69 in der Fassung vom 16.10.2017 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 12.03.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 69 in der Fassung vom 16.10.2017 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 12.03.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 in der Fassung vom 14.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2018 bis 05.07.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 69 in der Fassung vom 14.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2018 bis 05.07.2018 öffentlich ausgelegt.

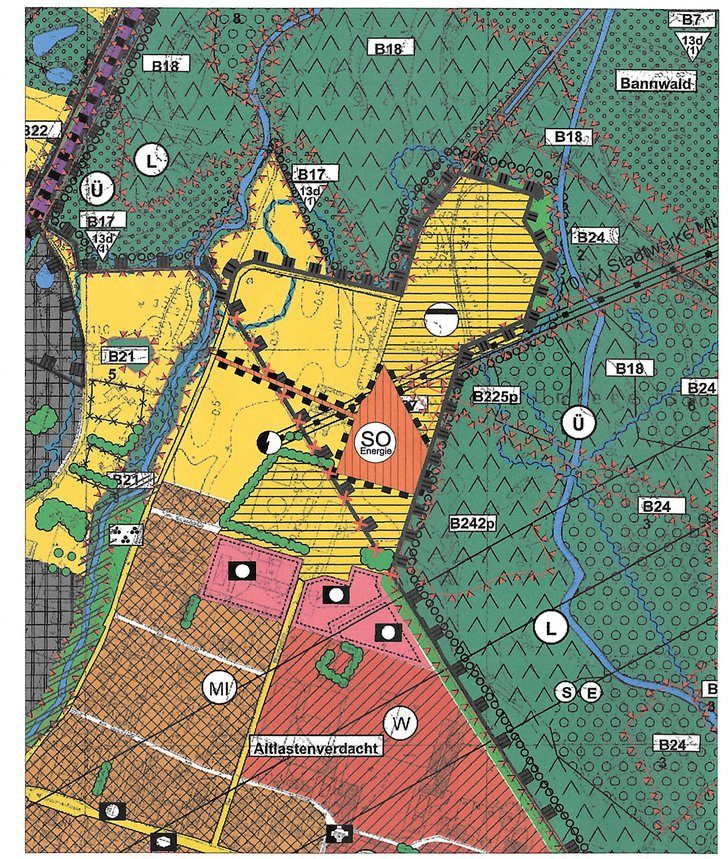
6. Die Stadt Moosburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.07.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2018 als Satzung beschlossen.

Moosburg, den 21.11.18
Anita Meinelt, 1.Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt
Moosburg, den 28.11.18
Anita Meinelt, 1.Bürgermeisterin

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/ Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.11.18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 wird hingewiesen.

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
5. ÄNDERUNG



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 69 „SO FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE KURLANDSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

N

STADT: MOOSBURG AN DER ISAR
KREIS: FREISING
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung+Bauleitplanung+Freianlagen+Golfanlagen+Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 171 762

M 1:1.500 DATUM: 23.07.2018 P1058