

## Die Stadt DORFEN erläßt aufgrund

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §§ 1,2,3,8 und 9 BauGB
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern,
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), Abs. 3
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-Verordnung)

### diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan " Sondergebiet Photovoltaikanlage" umfaßt das Grundstück mit Flurstücknr. 443 (Teilfläche) der Gemarkung Schwindkirchen.

## A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ä1 Der Geltungsbereich wird als **Sondergebiet Photovoltaik (SO)** gemäß § 11 BauNVO **neu** festgesetzt.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

entfällt, da es sich hier um keine Gebäulichkeiten im Sinne des BauGB's handelt.

### 3. BAULICHE GESTALTUNG

3.1 Die bauliche Gestaltung der Sockel und Haltekonstruktionen sind so auszuführen, daß eine fachgerechte Pflege des Umfeldes gewährleistet ist.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. bis 25 cm zulässig, soweit sie als Grundlage zu 3.1 erforderlich ist.

3.3 Einfriedungen

Das Baugrundstück kann bis zu einer Höhe von 1,80m, gemessen vom zaunaußenseitigen Gelände, eingefriedet werden.

Als Einfriedung sind sockellose Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune zulässig.

Bodenfreiheit mind. 15 cm (wegen 'Kleintierschlupfhöhe')

Die Einfriedung ist innenseitig von der Randeingrünung anzubringen, damit sie nach außen ökologisch wirksam sein kann.

### 4. STELLPLÄTZE

4.1 Pro Anlage sind mindestens 2 Autoabstellplätze nachzuweisen.

4.2 Abstellplätze müssen frei von der Straße aus Zufahrbar sein. Stellplätze dürfen nicht unter Straßenniveau liegen.

4.3 Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- und rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.)

### 5. VERSORGUNGSLEITUNGEN UND ERSCHLIESSUNG

5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## 6. NEBEN- BZW. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

---

- 6.1 Nebenanlagen, Trafostationen oder dergleichen, sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen!

ÄI

## 7. GRÜNORDNUNG

---

- 7.1 Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind heimische Sträucher in der Pflanzqualität 2xv, 60-150 folgender Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix triandra	Silber-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die Wuchshöhe darf hier 6 m nicht überschreiten.

- 7.2 Die Randeingrünung wird als private Grünfläche festgesetzt. Deren nicht bepflanzte Bereiche sowie die verbleibenden Freiflächen der Anlage sind als Wiese anzusäen. Diese Flächen sind maximal dreimal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt.

- 7.3 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

## 8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

- 8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 1.740 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 443, Gemarkung Schwind-kirchen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- 8.2 Zur Bepflanzung der Ausgleichsfläche sind für Sträucher die unter 7.1 genannten und für Bäume die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden.

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	H, 3xv, 18-20
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	H, 3xv, 18-20
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	H, 3xv, 16-18
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gem. Esche	H, 3xv, 18-20
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H, 3xv, 16-18
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	H, 3xv, 16-18

Auf folgende, standortfremden Arten sollte zwingend verzichtet werden:  
Baumhasel, Reiterbach-Ahorn, Fächerahorn, und hängende Bergulme.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Geltungsbereich

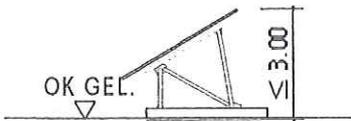


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Sondergebiet nach § 11 BauNVO

### 2. Bauweise



Max. Höhe der Solarmodule



Baugrenzen (blau) § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

### 3. Stellplätze



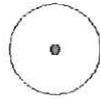
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen (rot)

z.B.

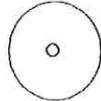


Stellplätze

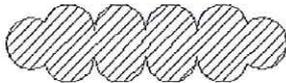
#### 4. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



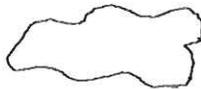
Bestehende Bäume



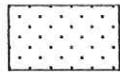
Baum, Neupflanzung gem. Artenliste unter 8.2  
Die Anordnung der Planzeichen für Pflanzgebote  
im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar.



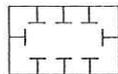
vorhandener flächiger Gehölzbestand



Neupflanzung heimischer Sträucher der  
unter 7.1 genannten Arten



Extensive Wiese



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft – Ausgleichsflächen

## **C. HINWEISE DURCH TEXT**

---

1. **Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig  
(lt. Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG)

2. Der im Geltungsbereich als 'zu erhalten' dargestellte Baum- und Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

3. **Altlasten**

Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt !

4. **Landwirtschaft**

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Dung, Geruch und Staub auftreten. Diese sind zu dulden.

5. **Pflege**

Aufkommender Bewuchs unter und zwischen den Solarpaneelen darf nicht mit Spritzmitteln beseitigt werden, sondern ist mechanisch, durch Schnitt, zu entfernen.

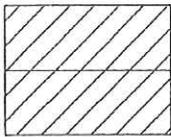
## D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



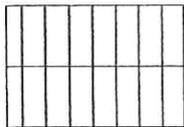
1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



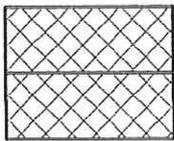
2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen



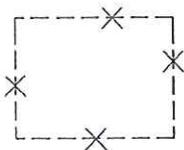
3. Bestehendes Wohngebäude



4. Bestehendes Nebengebäude



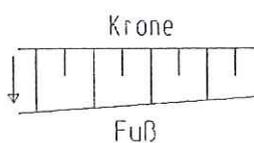
5. geplanter Baukörper



6. abzutragendes Gebäude

443

7. Flurstücknummer, z.B. 443



8. Böschung