



Legende	
1. Art der baulichen Nutzung	
	sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken wie Trafostationen, Speicher und Übersichtsstationen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.	
2. Maß der baulichen Nutzung	
Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäu- und Überdachsflächen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind, sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.	
3. Bauweise, Baugrenze	
	Baugrenze
	Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden min. 15 cm
4. Einfriedigungen	
	20 kV Erdleitung unterirdisch (Leitungsweg nicht bekannt)
	Netzanschlusspunkt (Noch nicht bekannt)
	Flurgrenze
	Drainage Privat
	Gosielung todegelegt
5. Sonstige Planzeichen	
	Module
	Zufahrt versickerungsfähig befestigt
	Weg Bestand
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	20 kV Erdleitung unterirdisch (Leitungsweg nicht bekannt)
	Netzanschlusspunkt (Noch nicht bekannt)
	Flurgrenze
	Drainage Privat
	Gosielung todegelegt
6. Grünordnung	
	Hecke
	Wiesenansaat
	Wiesenraum
	Aufbau eines Grünstreifens mit Pflanzung eines durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m; Einzäunung gegen Wildverbiss, Breite 5m.
	Wiesenansaat, 2-schürige Mahd ohne Düngung, alt. Beweidung mit einer GV/ha max. 2,5.
	Wiesenraum mit alternierender, 50% Mahd im Herbst
Nutzungsschablone	
Sondergebiet	SO Anlagen für Sonnenenergie-nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,36
Wdh	3,50
Wdh	3,50
Wdh	3,50
Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule	
SO PV-Anlage Parschenberg :	
Reihenzwischenabstand:	3,00 m
Modulaufstellwinkel:	20°
Sonnenwinkel:	16,34°
Azmut:	0°
Anzahl Module:	1.796 Stück; 1,17 Mwp
Geltungsbereich:	14.920 m²
Umzäunte Fläche E2:	12.119 m²
Bebaute Fläche:	5.482 m²
Begrünung E1+E3:	2.801 m²
Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1	
Maßstab 1:20	
Technische Darstellung Solarmodule	
Maßstab 1:25	



SO PV-Anlage Parschenberg :	
Reihenzwischenabstand:	3,00 m
Modulaufstellwinkel:	20°
Sonnenwinkel:	16,34°
Azmut:	0°
Anzahl Module:	1.796 Stück; 1,17 Mwp
Geltungsbereich:	14.920 m²
Umzäunte Fläche E2:	12.119 m²
Bebaute Fläche:	5.482 m²
Begrünung E1+E3:	2.801 m²
Schemaschnitt durch die Heckenpflanzungen E1	
Maßstab 1:20	
Technische Darstellung Solarmodule	
Maßstab 1:25	

E) Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
- Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechsellichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 10 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise

- Maximale Modulhöhe 3,5 m
- Abstand zum Boden ≥ 0,80 cm
- minimierter Eingriff in den Boden durch Schraub-/Rammfundamente

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Die Gebäude für Wechsellichter und sonstige technische Anlagen sind landschaftsgebunden zu gestalten. Das Dach ist als Flachdach oder als Satteldach auszuführen. Die Max. Firsthöhe wird auf 3,0 m festgesetzt.

6. Einfriedigungen

Zaunart:
Das Grundstück ist plangemäß mit einem verzinkt Maschendrahtzaun (innerhalb der 5m Eingrünung) einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfuß muss mindestens 15 cm betragen, zur Durchlässigkeit von Kleintiereweiden.
Der Zaun einschließlich der Zaunpfosten ist zu erden.
Zaunhöhe: Max. 2,0 m über Gelände.
Zaunorte: In Bauart der Zaunkonstruktion.

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Allgemeines
Ausgewiesene Vegetationsflächen müssen den planlichen und textlichen Festsetzungen angepasst werden. Das betrifft u.a. das Anlegen der Pflanzflächen, das Sichern und auch die dauerhafte Erhaltung und Pflegen der bepflanzten Flächen.
Nachtplanzungen müssen dem Grünordnungsplan mit den geforderten Qualitäten entsprechen.

Volldüngung
Pflanzmaßnahmen und Einsaaten auf der Eingrifffläche sind in der dem Bauende folgenden Pflanzperiode durchzuführen oder müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Anlagen fachgerecht abgeschlossen werden.

Bestandsicherung
Vorhandene Baum- und Pflanzbestände (generell Vegetationsbestände) sind zu erhalten, pflegen und vor Schäden zu schützen.

Neupflanzungen und Erhaltungsgebot
Sämtliche Bepflanzungen und Neupflanzungen sind fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Beschädigung zu schützen.
Bei Ausfällen von über 15% muss eine Neupflanzung, derselben Größenordnung wie im Bestand, erfolgen.
Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m, Einzäunung gegen Wildverbiss, Gesamtbreite 5 m

7.1 Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen (Maßnahme E1)
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab aus dem Herkunftsgebiet zu verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten Gehölzflächen sind aus der beigefügten Liste auszuwählen.
Die Gehölze sind mit Totholz und an geeigneten Stellen mit Leeseitenhaufen oder Kiesschüttungen naturschutzfachlich aufzuwerten.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm
Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm
Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen
Der Baumanteil beträgt mind. 5%
Pflanzweite in Gehölzpflanzungen: 1,0 – 1,5m.
Insgesamt sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Ausfälle sind zu ersetzen.
Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Erhaltungspflege sicherzustellen.
Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd der Flächen zu reduzieren.
Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Enggrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzzäun zu entfernen.
Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.
Ein planerischer Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zu verwendende Gehölzarten:

Sträucher:	Comus sanguinea	Hartrieel
	Corylus avellana	Häsel
	Cornus lasiocarpa	Zweigrüflinger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rosa carina	Hunds-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume:	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Pyrus communis	Wild-Birne
	Quercus robur	Schleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Ulmus minor	Feld-Ulme

Unzulässige Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde und hochwüchsige Pflanzenarten (auffallige Laub- und Nadelgefärbung, ausgefallene Wuchsförmigkeit), wie zum Beispiel Edelweiden, Zypressen, Thuja, Trauerformen und Hängeformen in jeglicher Art dürfen nicht gepflanzt werden.

F) Textliche Hinweise

1. Landwirtschaft
Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sämtliche Emissionen wie z.B. Verschmutzung, Staub und Steinschläge auf Modulen sind entschädigungslos zu dämpfen.
Eine Haftung der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftler ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschlossen.
Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsträger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von lands- und forstwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist ein ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

2. Blendwirkungen
Elektrische Installationen innerhalb und zum Abschluss der Anlage sind so auszuführen, dass hinsichtlich auftretender elektromagnetischer Felder die Schutz- und Vorsorgewerte der 26. BImSchV eingehalten werden.
Bei gegebenenfalls auftretenden Blendwirkungen ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass weder Verkehrsteilnehmer noch Anwohner durch die Elemente der Photovoltaikanlage geblendet oder irritiert werden (z.B. Anpassung der Ausrichtung der Module, Anbringung von Blendenschutzmatrizen an einer erhöhten Zaunanlage, Eingrünung usw.)

3. Flurschäden
Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber in Absprache mit der Gemeinde Parschenberg in ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

4. Brandschutz
Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr muss DIN 14090 entsprechend gestaltet und ausgestattet werden. Jegliche baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und / oder Wege für die Feuerwehr erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist der Löschwasserbedarf nach den Brandschutzmaßnahmen zu ermitteln.
Die nötige Menge an Löschwasser ist auf dem Baugrundstück entweder durch eine öffentliche Versorgung oder Zisternen, Teichen und Seen bereit zu halten.

Vorentwurf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Freifeld PV-Anlage Parschenberg"

der Stadt Dorfen

Datum: 14.09.22
gezeichnet: UE
samberger stalling architekten partnerschaft mbB
Silberacker 44 A - 94469 Deggendorf - Tel. 0991/8242

Maßstäblich: Blattgröße: DIN A0 841x1.189 mm
Dateiname: BB_Schiltorn_1033_14.12.22-00