

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freilandanlage zur Stromerzeugung

Zulässig sind:

- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschl. Unterkonstruktionen,
- Trafostationen
- Einfriedungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - § 16 BauNVO)

2.8 Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nach Planzeichen 3.5.1 sind folgende maximale Höhen zulässig:

- Photovoltaik-Module und Trafostationen bis zu einer Gesamthöhe von 3,5 m über Urgelände

3. Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.1

Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 BauNVO. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen davon werden Einfriedungen zur Sicherung der Anlage.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

8.1

Hauptversorgungsleitung oberirdisch, bestehend. Strom. Mit Schutzbereich, beiderseits 8 m.

8.2

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, bestehend. Strom. Mit Schutzbereich, beiderseits 2,5 m.

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

9.1

Grünfläche, privat

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 0.3.1

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1

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

Kompensationsfläche. Entwicklungsziel: Mäßig extensives, artenarmes Feuchgrünland auf vorhandenem Intensivgrünland als Gewässerschutz.

Maßnahmen:

In den ersten 3 Jahren Aushagerung durch dreimalige Mahd pro Jahr, anschließend zweimalige Mahd pro Jahr. Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 10.07. 2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09)

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

15. Sonstige Planzeichen

15.8

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

40m-Bauverbotszone entlang Bundesautobahn A 3 gemäß § 9 Absatz 1 Fernstraßengesetz. Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Photovoltaikmodulen und die Errichtung von Einfriedungen. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen (z. B. Trafo) sowie von Zufahrten ist innerhalb der Bauverbotszone unzulässig.

15.13

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 12/2016)

16.1 Flurgrenze

16.2 Flurstücksnummer

16.3 Wohngebäude

16.4 Nebengebäude

17. Sonstige Planzeichen

17.1 Beispielfhafte Darstellung der geplanten Photovoltaik-Modulareihen. Lage, Zahl und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung ändern.

17.2 Bäume / Sträucher bestehend (außerhalb Geltungsbereich)

17.3 Waldflächen

17.4 0,5 m - Höhenschichtlinien. DGM 1, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12/2016.

17.5 Fließgewässer (Graben)

17.6 Entwässerungsgraben, straßenbegleitend

17.7 Rohrleitungen / Überfahrten

17.8 Kompensationsfläche Bestand. Entwicklungsziel: Mäßig extensives, artenarmes Grünland auf vorhandenem Intensivgrünland als Gewässerschutz entlang Bach.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Einfriedungen

0.2.1

Sicherheitszaun: Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK Urgelände mit Maschendrahtzaun. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere und Niederwild darf die Unterkante des Zaunes bis maximal 15 cm über Geländeoberfläche geführt werden. Der Sicherheitszaun ist entlang der privaten Grünflächen so zu errichten, dass die Strauchpflanzungen außerhalb zu liegen kommen (vgl. Prinzipschnitt M 1:100). Von öffentlichen Feldwegen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Wildschutzzaun:

Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen zu entfernen. Höhenrigo Wildschutzzaune sind entlang der öffentlichen Feldwege mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Entlang landwirtschaftlicher Grundstücke ist ein Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

0.3. Grünordnung

0.3.1 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen gem. planlicher Festsetzung 9.1.

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher:

Innerhalb der privaten Grünfläche ist entlang der gesamten Südseite und entlang der gesamten Nordseite eine 2-reihige Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen 2. Wuchsklasse mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Die Bäume 2. Ordnung sind auf die jeweilige Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Sträucher / Bäume untereinander 1,50 m, Abstand der Reihen 10 m.

0.3.2 Gehölzartenliste / Mindestpflanzqualitäten

Liste 1: Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wild-Äpfel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastra - Wild-Birne
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste 2: Sträucher: Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Cornus sanguinea - Blut-Hirtriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa spec. - Wildrosen
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

0.3.3 Begrünung privater Grünflächen

Nicht durch Pflanzgebote gem. Punkt 0.3.1 beanspruchte Flächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen, als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

0.3.4 Begrünung der überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Flächen unter den Photovoltaikmodulen mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen, als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

0.3.5 Befpflanzung und Pflege

Die Befpflanzungen und Ansaaten sind in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage. Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes sowie innerhalb der privaten Grünflächen ist der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig.

Pflege der Gehölze:

Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind umgehend zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf.

Pflege der Wiesenflächen:

Die Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren ca. 3-4 mal jährlich zu mähen, danach kann in Abhängigkeit der Aufwuchsstärke bis auf eine Mahd pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Beweidung der Wiesenflächen, die den extensiven Charakter erhält. Eine Dauerbeweidung (Standweide) ist nicht zulässig.

Dünge- oder Spritzmittel:

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes sowie innerhalb der privaten Grünflächen ist der Einsatz von Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig.

0.3.6 Abgrabungen / Auffüllungen

Auffüllungen oder Abgrabungen sind bis maximal 50 cm zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Geländeveränderungen unzulässig.

0.4. Freiflächengestaltung

0.4.1

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein Freiflächengestaltungsplan (Maßstab 1:250 bis 1:500) vorzulegen. Darzustellen sind:

- Lagplan der Anlage mit Darstellung der Befpflanzung (Arten, Stückzahlen) sowie von Ansaaten (Saatgut)
- Einfriedung mit Sicherheitszaun (Schnitt und Ansicht)
- Fotovoltaik-Module einschl. Unterkonstruktion (Prinzipschnitt mit Höhenangaben)

Für die Ausgleichsfläche ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten für die Photovoltaik-Anlage der Unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan / Ausführungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

0.5. Nutzungsdauer / Rückbauverpflichtung

0.5.1

Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Trafogebäude, Verkehrsflächen und Einfriedungen rückstandslos zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

0.6. Immissionsschutz

0.6.1

Es ist darauf zu achten, dass der Standort für die erforderlichen Trafostationen und die Übergabestation so festgelegt wird, dass die in Anhang 2 der 26. BImSchV vorgegebene Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

0.6.2

Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Bogen hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.11.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB l. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2017 örtlich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Bogen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.12.2016, gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Stadt Bogen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.01.2017 bis einschließlich 13.02.2017 durchgeführt. Gleichzeitig wurden sie zur Ausfertigung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08.03.2017 wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.04.2017 örtlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Satzung

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss vom 21.06.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 17.05.2017 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

Bogen, den 5. MRZ. 2018

[Signature]
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

6. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgetrigert.

Bogen, den 5. MRZ. 2018

[Signature]
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

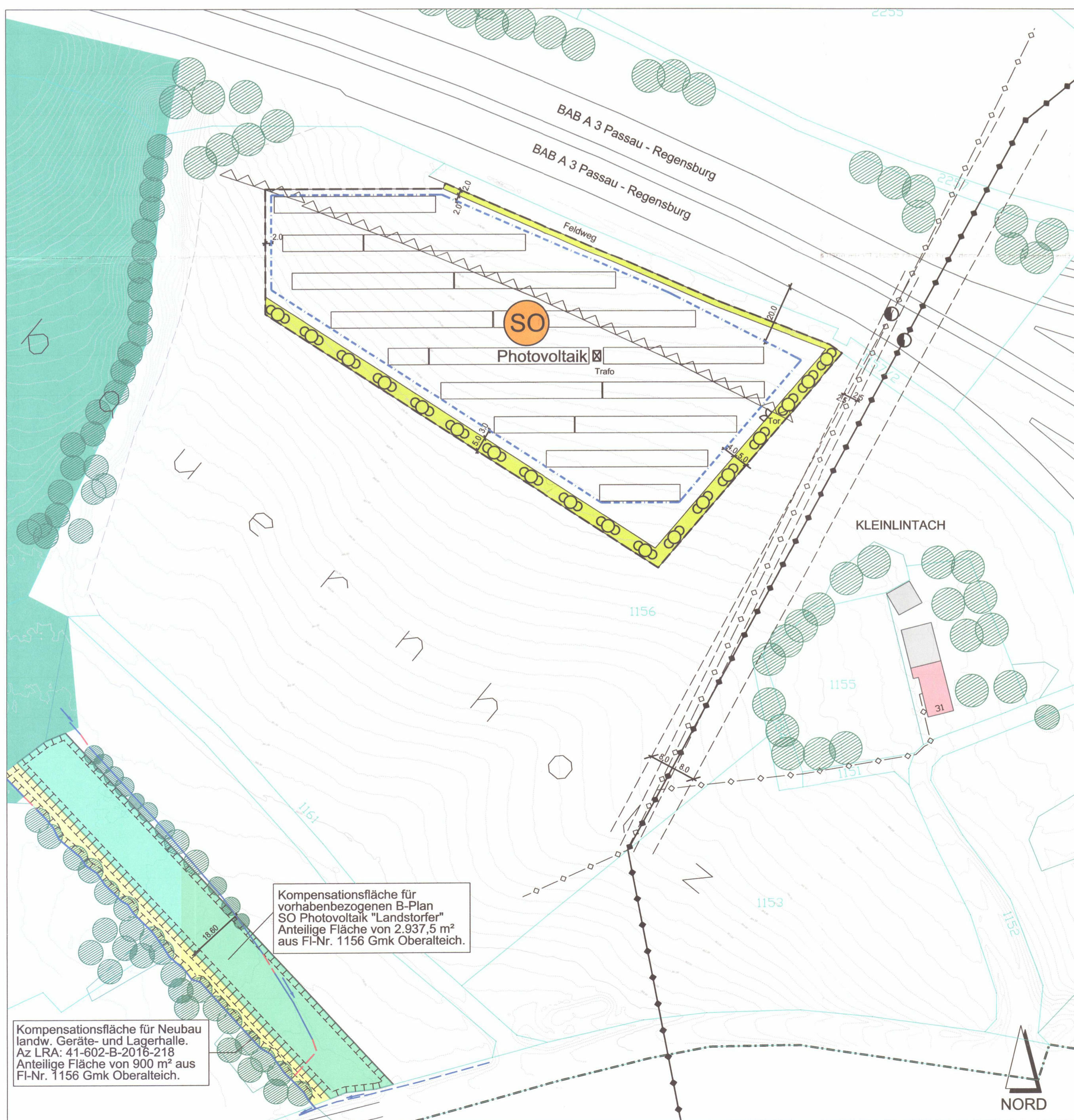
7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 6. MRZ. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Bogen, den 6. MRZ. 2018

[Signature]
Schedlbauer, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan - M 1:1.000



Kompensationsfläche für vorhabenbezogenen B-Plan SO Photovoltaik "Landstorfer" Anteilige Fläche von 2.937,5 m² aus Fl.-Nr. 1156 Gmk Oberalteich.

Kompensationsfläche für Neubau landw. Geräte- und Lagerhalle. Az LRA: 41-602-B-2016-218 Anteilige Fläche von 900 m² aus Fl.-Nr. 1156 Gmk Oberalteich.

NORD

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände von Befpflanzungen

Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Staubemissionen entstehen. Diese sind zu dulden. Schadenersatzansprüche können daraus nicht geltend gemacht werden.

Die Befpflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

2. Belange der Wasserwirtschaft

Bei anstehenden Aushubarbeiten sollte das Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

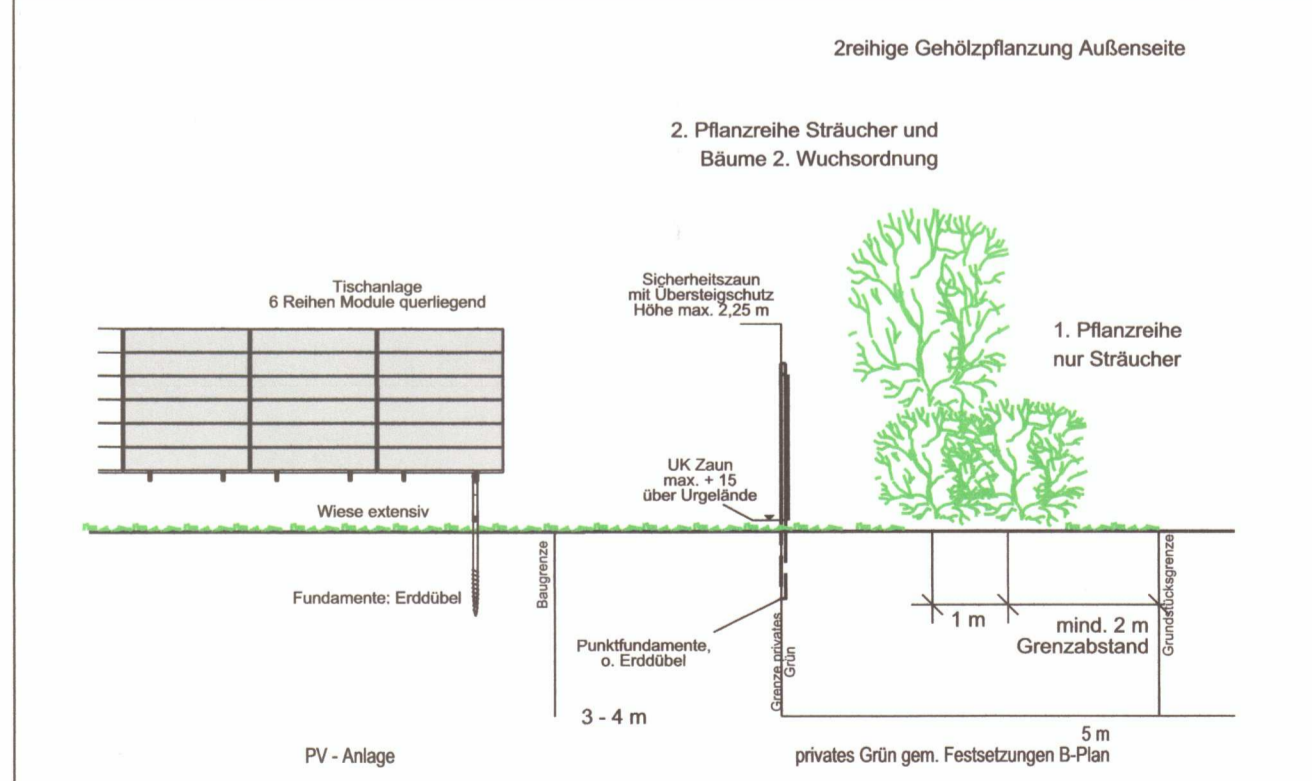
3. Denkmalpflege

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabensträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.

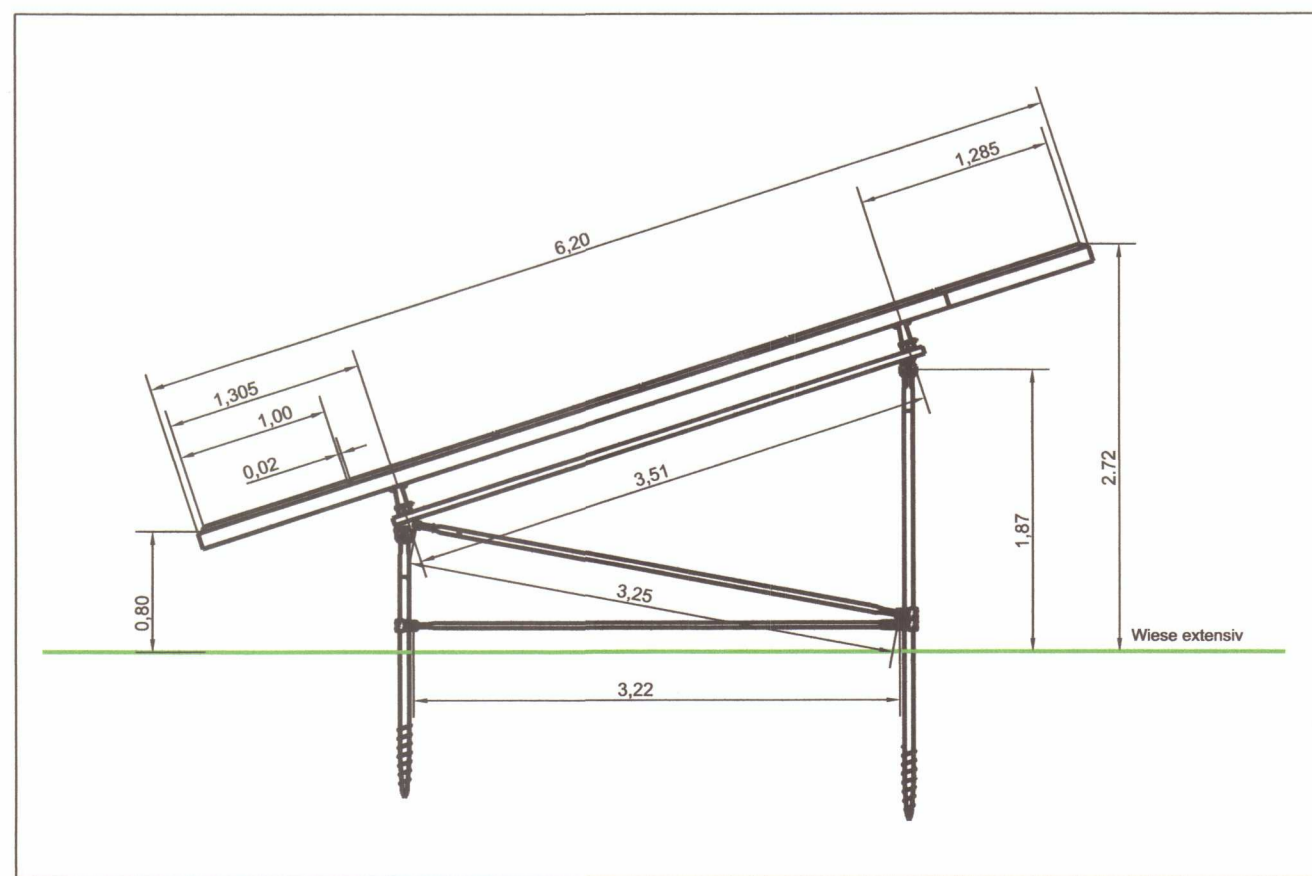
4. Hinweise der Autobahndirektion Südbayern

Das Begleitgrün der Autobahn darf nicht als Ersatz für die nach anderen gesetzen erforderliche Eingrünung der PV-Anlage herangezogen werden. Eine Beschattung oder Behinderung der Freiflächenphotovoltaikanlage durch das Begleitgrün der Autobahn begründet keinen Anspruch auf Reduzierung oder Beseitigung der Straßenbefpflanzung bzw. der Befpflanzung auf Straßenebenenflächen.

PRINZIPSCHNITT M 1:100



PRINZIPSCHNITT TISCHANLAGE M 1:20



STADT BOGEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SO PHOTOVOLTAIK "LANDSTORFER"

NR. / Änderung	Datum / Bearbeiter

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH
Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Tel. 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de

PLANART SATZUNG	ZEICHNUNG-NR. B 1.0
BAUFORM / PROJEKT Stadt Bogen Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Photovoltaik "Landstorfer"	PROJEKT-NR. 2016-87
VERFAHRENSTRÄGER Stadt Bogen Stadtplatz 56 94327 Bogen	PLANSCHNITT Straubing-Bogen Niederbayern
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Verfahrenshinweise	MAßSTAB 1 : 1.000
BEARBEITET / GEZEICHNET / DRUCK / DATUM al al Ascha, den 17.05.2017	PLANPROSE 76,5 x 75 cm
	UNTERSCHRIFT [Signature]