



1:2.500



## Planliche Festsetzungen

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

 Sonstiges Sondergebiet (sonstige Nutzung) (§11 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze

### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

 Private Grünflächen

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

 Flächen für den Wald

 Fläche für die Forstwirtschaft

 Grünland

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Ein- und Ausfahrtbereich (Lage im Osten variabel)

### Planliche Hinweise

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung festgesetzt:

Fl.Nr. 1091 (Gmk. Moorenweis)

Zulässig im SO-Gebiet sind: die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung die Errichtung technischer und baulicher Anlagen, die für die Betreibung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind die Gründung der Photovoltaikanlagen durch Rammprofile/Gestellpfosten aus Metall integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Überbaubare Flächen; Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden. Nicht zulässig ist das Errichten von Gebäuden mit Ausnahme von technischen Betriebsgebäuden (Trafostation, Wechselrichter) und eines Nebengebäudes für betriebliche Zwecke in einem Gesamtumfang von 200 m<sup>2</sup> je Baulenster. Ein Überschreiten der Baugrenze durch bauliche Anlagen, Gebäude oder Gebäudeteile sowie Nebenanlage ist nicht zulässig.

#### 2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen

Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die GRZ ist das Summenmaß von allen baulichen Anlagen, die das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überdecken. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche.

#### 3. Örtliche Bauvorschriften

Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

#### 3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der Module zur Sonnenenergienutzung, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der Solarmodule, beträgt max. 3,0 m. Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleinere Bodennebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen (bis 25 cm) ausgeglichen werden. Als Mindestabstand der Modulvorderkante zum Boden sind 0,8 m einzuhalten.

Die maximal zulässige Wandhöhe der technischen Betriebs- und Nebengebäude beträgt 3,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

#### 3.2 Bodenbefestigung der Module

Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig.

#### 3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe als sockellose Zäune zuzüglich Übersteigerschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zulässig. Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mindestens 15 cm. Der Zaun ist entlang der Baugrenze herzustellen. Die Eingrünung darf hierbei nicht nachteilig beeinträchtigt werden

#### 3.4 Zufahrt

Die Zufahrt zur Fläche ist auf einer maximalen Breite von maximal 4 m zu gestalten. Die Zufahrt befindet sich im Osten des Geltungsbereiches, die genau Lage ist variabel.

#### 3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude sowie am Zaun bzw. an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 1 m<sup>2</sup> unbeleuchtet zulässig.

#### 3.6 Beleuchtung der Anlage

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

#### 3.7 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

#### 4 Grünordnerische Festsetzungen

##### 4.1 Ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen der Anlagenfläche

Die Fläche ist nach Herstellung der baulichen Anlagen mit Grünland anzusäen. Die Beweidung der Flächen ist zulässig.

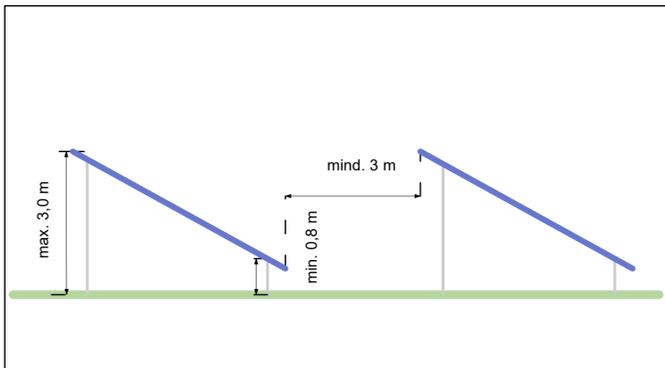
##### 4.2 Eingrünung

Zur Eingrünung der Photovoltaikanlage und als Sichtschutz ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes vor der Zaunanlage auf mind. 75 % der Länge eine zweireihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmsweise bei Gefährdung der baulichen Anlagen sowie bei Verschattung der Module zulässig. Ein Rückschnitt bis auf Minimum 2,70 m Höhe ist zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.

Auf den nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche ist ein standortgerechter Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und zu pflegen (Mahd im Abstand von 3-5 Jahren, das Mähgut ist zu entfernen.)

## Regelquerschnitt



4.3 Pflanzliste  
Pflanzqualität: Str. 2x v., H = 60-100 cm  
Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 Meter.

Großsträucher / 6 – 10 m Wuchshöhe:  
- Corylus avellana Haselnuss  
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn\*  
- Prunus padus Traubenkirsche  
- Salix caprea Sal-Weide  
- Sorbus aria Echte Mehlbeere  
- Wildobst Apfel, Birne

Normalsträucher / 1 – 6 m Wuchshöhe:  
- Berberis vulgaris Gemeine Berberitze\*  
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
- Euonymus alatus Gewöhnl. Pfaffenhütchen  
- Lonicera Rote Heckenkirsche  
- Prunus spinosa Schlehe\*  
- Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn\*  
- Rhamnus frangula Faulbaum  
- Ribes alpinum Alpenjohannisbeere  
- Rosa canina Hundrose\*  
- Salix purpurea Purpur-Weide  
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder

\* Pflanzen mit Dornen

Zum Schutz vor Wildverbiss ist für ca. 7 Jahre ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut angewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ein ausnahmsweiser Rückschnitt ist unter Punkt 4.3 erlaubt.

Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Bei der Pflanzung von Gehölzen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

#### 5 Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)

##### 5.1 Forst- und Gehölzstrukturen

Der vorhandene Forst- und Gehölzbestand im Geltungsbereich ist zu erhalten, zu pflegen und notfalls zu ersetzen. Während den Baumaßnahmen ist der Bestand besonders gegen negative Einwirkungen zu schützen. Fällungen sind nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung und Bewertung (durch Umweltbauleitung) zulässig.

##### 5.2 Baubeginn

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Baubeginn und die Baufeldreinemachung nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogel im Zeitraum 15. August bis 1. März zulässig. Eine Fortsetzung der Baumaßnahmen nach dem 1. März ist möglich, wenn diese ohne weitere Unterbrechung erfolgt, so dass Ackerbrüter aus dem Eingriffsbereich durch die Bautätigkeit vergrämt werden und dort keine Nester anlegen.

##### 6 Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird auf den Zeitpunkt des Eintritts folgender Umstände begrenzt:

- Antrag auf Nutzungseinstellung durch den Eigentümer
- Eintritt der Nutzungsaufgabe

Eine Nutzungsaufgabe liegt vor, wenn die errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage keinen Strom mehr in das Stromnetz einspeist, obwohl ihr dies aufgrund eines bestehenden Anschlusses an dieses möglich gewesen wäre.

Bei Eintritt dieser Umstände ist die Freiflächenphotovoltaikanlage spätestens nach 1 Jahr nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Als Folgenutzung wird wieder eine Fläche für die Landwirtschaft im Geltungsbereich festgesetzt, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

##### 7 Denkmalschutz (DSchG)

###### Art. 7 BayDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

###### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

###### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 dem 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.

## Textliche Hinweise

### 1 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

### 2 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

### 3 Bodenschutz

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind alle Maßnahmen zur Errichtung der Anlagen ausschließlich bei trockener Witterung durchzuführen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu zuführen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

### 4 Brandschutz

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr im Sondergebiet (Umfahrt) sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Bei Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr aus Art. 5 BayBO; ist die Technische Regel der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AImBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

Damit die Feuerwehr im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen kann, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen, damit Adresse und Erreichbarkeit des Betreibers der Photovoltaikanlage im Einsatzleitsystem der integrierten Leitstelle hinterlegt werden kann.

Bei Photovoltaikanlagen im Freigelände handelt es sich i.d.R. immer um größere (flächige) bauliche Anlagen. Wegen der Besonderheiten dieser Anlagen sollte ein Feuerwehrplan hierfür vom Betreiber in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Ggf. kann man für die gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr noch ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) am Zufahrtstor vorsehen.

Steht kein Hydrantennetz nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — zur Verfügung, sind in der Alarmierungsplanung geeignete wasserführende Fahrzeuge einzuplanen. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein.

### 5 Immissionschutz

Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtmissionen (z. B. Blendwirkung) an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Bebauung, z.B. Wohnhäuser), auftreten. Treten unzulässige Blendungen an schutzbedürftiger Bebauung auf, hat der Anlagenbetreiber die Reflexionen auf eigene Kosten zu beseitigen. Hierfür sind ggf. Maßnahmen wie Lichtschutzanpflanzungen vorzusehen.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Moorenweis, den .....

..... (Siegel)

Joseph Schättler, Erster Bürgermeister

Unterzeichner/in

7. Ausgefertigt

Moorenweis, den .....

..... (Siegel)

Joseph Schättler, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns 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.

Moorenweis, den .....

..... (Siegel)

Joseph Schättler, Erster Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaikanlage"

## Vorentwurf

### AUFTRAGGEBER:

GEMEINDE MOORENWEIS

82272 Moorenweis  
Ammerseestraße 8



### AUFTRAGNEHMER:

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut  
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022  
info@voerkelius.de www.voerkelius.de

landschaftsarchitektur  
**VOERKELIUS**

Verwendete Datenquellen (Bayerische Vermessungsverwaltung):  
digitale Flurkarte, digitale Ortskarte, Höhenlinien

3			
2			
1	Vorentwurf	07.02.2024	VK
<b>Nr.</b>	<b>Änderungen und Ergänzungen</b>	<b>Datum</b>	<b>Anlass</b>
			<b>gez.</b>

## Lageplan



Maßstab 1:15.000