


Zeichnerische Festsetzungen

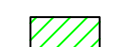
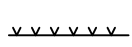

Art und Maß der baulichen Nutzung

 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie

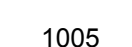
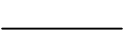
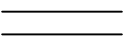

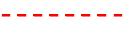
Baugrenzen

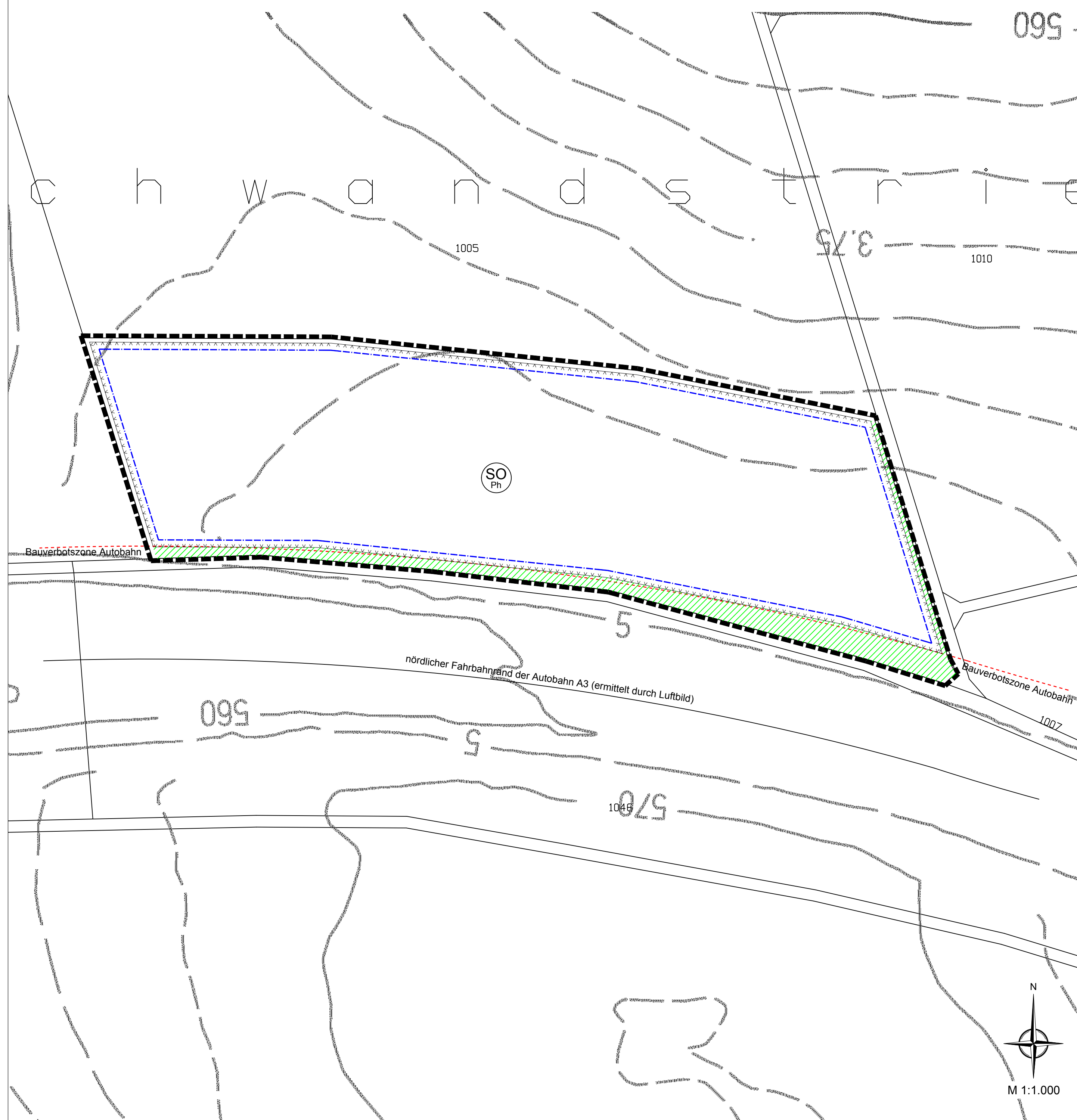
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

 Blühstreifen
 Einfriedung
 Geltungsbereich (Teilfläche der Flurnummer 1005, Gemarkung Laaber)

Zeichnerische Hinweise

 1005 bestehende Flurnummern
 bestehende Grundstücksgrenzen
 bestehende Wirtschaftswege
 Höhenlinien
 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m-Bereich)



Textliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie.
Zulässig sind Anlagen einschließlich deren Nebenanlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Sonnenenergie dienen.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass diese Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes zulässig sind. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB (Fläche für Landwirtschaft) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Photovoltaikanlage einschließlich ihrer Nebenanlagen ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die Befestigung der Module ist ausschließlich durch Erd- oder Bodenanker zulässig. Zusätzlich sind bei anstehendem Fels Befestigungen in mit Beton verfüllten Bohrlochern zulässig.

Höhe der Photovoltaikmodule: max. 3,50 m
Höhe der Trafostation: max. 2,50 m
Die Höhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Module bzw. bis zur Oberkante der Trafostation.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellte Baugrenze festgesetzt. Außerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer geschotterten Zufahrt sowie einer Trafostation einschließlich Nebenanlagen mit einer Fläche von insgesamt max. 20 m² zulässig.

1.4 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind ausschließlich zur Herstellung einer ebenen Fläche zur Errichtung der Trafostation einschließlich Nebenanlagen zulässig.

1.6 Beleuchtung

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

1.7 Einfriedungen

Zulässig sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m.

2 Sonstige textliche Festsetzungen

2.1 Wegenutzung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Sondergebiets erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen und Feldwege. Die Benutzung der Straßen und Wege ist im Durchführungsvertrag geregelt.

2.2 Stromeinspeisung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die allgemeine Versorgung mit Elektrizität durch den Betreiber geregelt. Der Anschluss der Photovoltaikanlage an dieses Stromnetz erfolgt per Erdkabel.

2.3 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine von außen sichtbaren Werbeanlagen zulässig. Pylone sind unzulässig. Zulässig ist eine unbeluchtete Informationstafel mit einer Fläche von max. 4 m² und einer Höhe von max. 3 m.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Zufahrt und Stellplätze

Die zur Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage notwendigen befestigten Flächen sind als wasserdurchlässige geschotterte Flächen auszubilden. Eine rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom Boden beim Rückbau der befestigten Flächen ist durch die Verwendung eines Geotextiles/Vlies zu gewährleisten. Die Pflege der Flächen ist extensiv auszurichten; der Einsatz von Düngemittel- oder Unkrautbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.

3.2 Sonstige Flächen

Die übrigen Flächen einschließlich der Flächen unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und mit einer Saatgutmischung mit Kräutern regionaler Herkunft anzusäen. Eine extensive Beweidung mit Schafen ist zulässig. Eine Düngung ist nicht zulässig.

3.3 Blühstreifen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind mehrjährige Blühstreifen mit autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Begrünung der Einfriedungen

Die Einfriedungen sind mit mehrjährigen einheimischen Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

4.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Teil I, Kap. 3).
Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 4.072 m². Die Umsetzung erfolgt auf einer Teilfläche der FlNr. 143, Gmkg. Oening.

4.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- o Vor Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.
- o Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

Textliche Hinweise

1 Bodendenkmäler

Östlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Bodendenkmal D-3-6635-0108 (verehrte vorgeschichtliche Grabhügel).
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 BayDSchG unterliegen.

2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altlasten. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, ist umgehend das Landratsamt Neumarkt zu benachrichtigen.

3 Anlagen an Bundesfernstraßen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 FStrG (Fernstraßengesetz) in Verbindung mit § 9 Abs. 8 FStrG innerhalb der 40 m Anbauverbotszone eine Ausnahmegenehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich ist. Darüber hinaus bedürfen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen in einem Korridor von 100 m einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer eventuellen Beschattung der Photovoltaikanlage durch das Begleitgrün der Autobahn kein Anspruch auf Auslichtung bzw. Abholzung der bestehenden Bepflanzung geltend gemacht werden kann.

4 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können zeitweilig Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen auftreten.

5 Brandschutz

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge sichergestellt sein. Die Anforderungen des Art. 5 Abs. 1 und 2 und Art. 12 BayBO sowie der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind einzuhalten bzw. zu beachten.
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.
Wechselrichtergebäude / Trafostation sollten gut zugänglich sein und von anderen elektrischen Anlagen ausreichend weit entfernt platziert werden.

6 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche (Trafostation) der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden und sollte möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Die Begrünung des Geländes sollte schnellst möglich erfolgen. Um mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.04.2018 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 18.05.2018 hat in der Zeit vom 02.07.2018 bis 06.08.2018 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 18.05.2018 hat in der Zeit vom 02.07.2018 bis 06.08.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2018 bis 26.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2018 bis 26.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Pilsach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.12.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2018 als Satzung beschlossen.

Pilsach, den

Adolf Wolf, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Pilsach, den

Adolf Wolf, Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde amgemäß § 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 wird hingewiesen.

Pilsach, den

Adolf Wolf, Erster Bürgermeister

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Photovoltaik an der Autobahn A3"

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Pilsach den Bebauungsplan "SO Photovoltaik an der Autobahn A3" i.d.F. vom 06.12.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung i.d.F. vom 06.12.2018 maßgebend. Sie ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

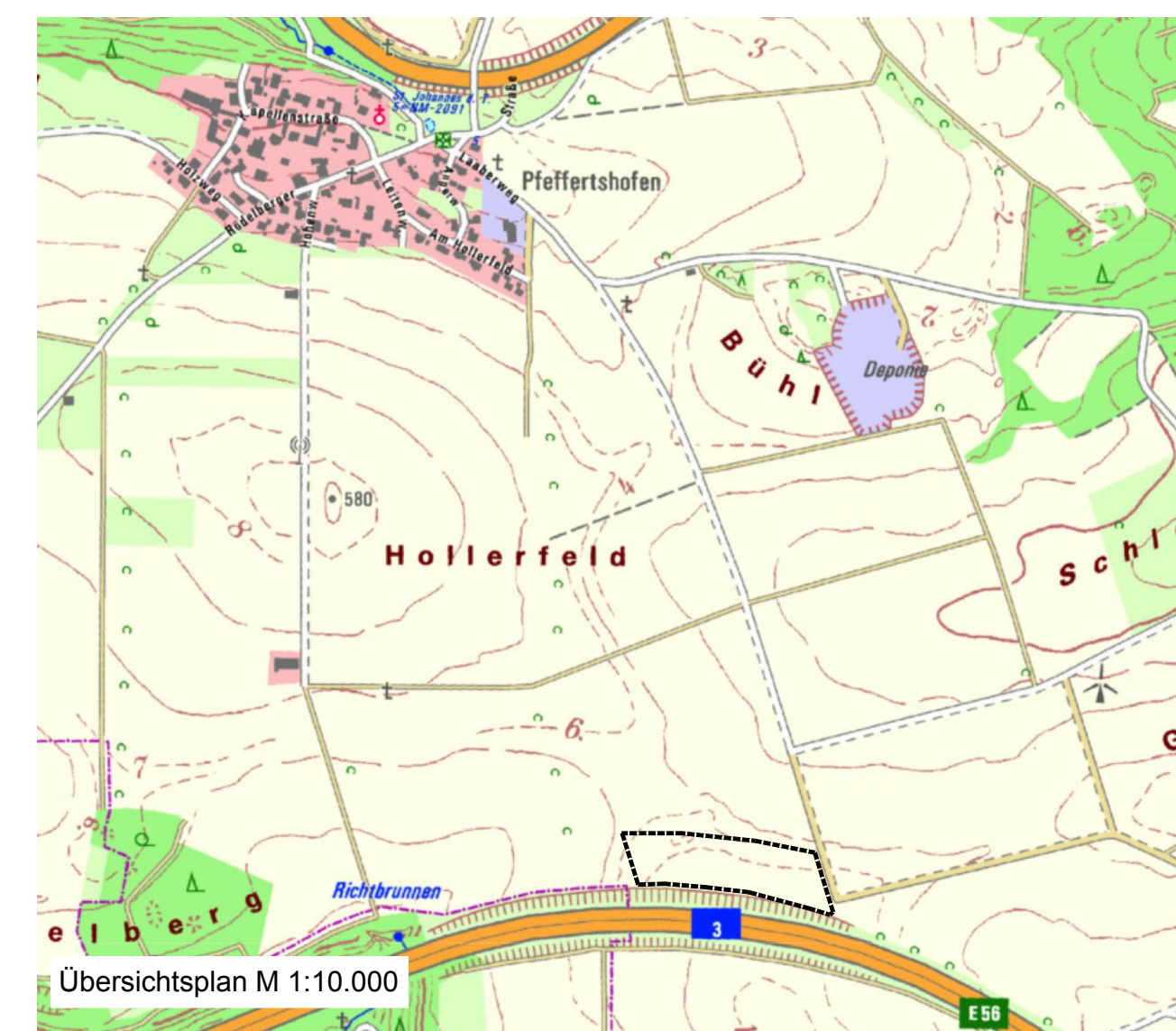
- Verfahrensvermerken,
- Übersichtsplan M= 1: 10.000,
- Planzeichnung M= 1: 1.000 mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vom 06.12.2018,
- Begründung zum Bebauungsplan vom 06.12.2018.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pilsach, den.....

Adolf Wolf, Erster Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Photovoltaik an der Autobahn A3"

Vorhabensträgerin: Windpower GmbH

 Gemeinde Pilsach
Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

Planzeichnung
06.12.2018

Planverfasser: Dipl. Ing. Jochen Krüger
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner