



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN: LEGENDE

- | | | |
|--|--|---|
| <p>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p> Sondergebiet Erneuerbare Energien</p> <p> Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p> Zaun</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)</p> <p> Private Grünfläche; Grünland</p> <p> Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Grünland</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)</p> <p> Grünland</p> | <p>Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)</p> <p> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen mit festgesetzten Pflanzreihen</p> <p>Darin zu pflanzende Bäume:</p> <p> Bäume 1. Wuchsordnung</p> <p> Bäume 2. Wuchsordnung</p> <p> Sträucher (innerhalb Ausgleichsflächen) mit festgesetzten Pflanzreihen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</p> | <p>Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen</p> <p> Vorschlag Belegungsreiter PV-Module</p> <p> Vorschlag Transformatorstandort</p> <p> Fahrweg innerhalb PV-Anlage</p> <p> geplante Feuerwehrzufahrt</p> <p> Vermessung in Meter</p> <p> bestehende Grundstücksgrenze / Flurstücksnummer</p> <p> Gebäudebestand Hauptgebäude</p> <p> Nebengebäude</p> <p> Straße</p> <p> Feldweg, öffentlich gewidmet</p> <p> Höhenlinien, Abstand 1m</p> <p> Waldbestand</p> |
|--|--|---|

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten:** Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
- Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels geramter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden.
- Es sind ausschließlich schwermetallfreie Module zu verwenden.
- Außerdem zulässig sind
- bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
 - Anlagen zur Stromspeicherung und zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter) und
 - Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.5.
- Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Nebenanlagen mit möglichen Schallemissionen (Trafo, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:** Modultische: Maximale GRZ: 0,6. Die Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich. Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert. Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 2,50 m. Technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher): Maximale GR: 150 m²
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen:** Maximal zulässige Höhe über Urgelände: 3,50 m für Solarmodule; 3,50 m für Trafogebäude (maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut); 3,50 m für Stromspeicher; Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkante) und Urgelände: 0,80 m
- T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen:** Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Geländeansparungen für Nebenanlagen sowie für den vorbeugenden Brandschutz erforderliche Löschwasserteiche.
- T1.5 Einfriedigungen:** Die Lage der Einfriedigung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel. Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelstauer sowie Hühnerzäune auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenweite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupföhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).
- T2 Wasserwirtschaft** Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
- T3 Blendschutz** Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung von Blendschutzmatten, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.
- T4 Grünordnung**
- T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen** Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern. Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Wiesen anzusäen und dauerhaft durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgubfahrlösung oder extensiver Beweidung zu pflegen. Standweidenutzung ist unzulässig. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. In die Grünfläche integrierte Fahrwege sind bis zu einer maximalen Flächengröße von 1.000 qm zulässig. Diese sind als Grünwege mit Kies- oder Schotterunterbau auszuführen.
- T4.2 Private Grünflächen** Auf den Flächen sind zwei- bis mehrreihige gemischte Hecken Strauchhecken gemäß den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzreihen zu pflanzen: Ergänzend sind Bäume erster und zweiter Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen. Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m sind zulässig. Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden:
- | | | |
|-----------------------|--|---|
| Bäume 1. Wuchsordnung | <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) | <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) |
| | <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) | <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) |
| | <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) | <i>Ulmus minor</i> (Feldulme) |
| | <i>Populus tremula</i> (Zitterpappel) | |
| Bäume 2. Wuchsordnung | <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) | <i>Pyrus pyracantha</i> (Wildbirne) |
| | <i>Betula pendula</i> (Hängebirke) | <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) |
| | <i>Corylus avellana</i> (Hasel) | <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) |
| Sträucher: | <i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze) | <i>Rhamnus cathartica</i> (Kreuzdorn) |
| | <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartweige) | <i>Rosa canina</i> (Hundsrose) |
| | <i>Crataegus laevigata</i> (Zweig, Weißdorn) | <i>Rosa majalis</i> (Zmtrose) |
| | <i>Eucrymus europaeus</i> (Pflaflentüchchen) | <i>Salix caprea</i> (Schweide) |
| | <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster) | <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder) |
| | <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche) | <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball) |
| | <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) | <i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnl. Schneeball) |
- Mindestpflanzqualität** Bäume: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
- Mindestpflanzqualität:** Sträucher: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!
- Pflanzabstand:** 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen
- Wildschutz:** Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.
- Entwicklungsplanung:** abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf; maximale Länge der Rückschnittbereiche: 20 m; maximaler Anteil Rückschnittfläche an Gesamteingrünung: 30 | Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**
- Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Befestigungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

C HINWEISE

- Systemschnitt PV-Tische T1.1**
M 1 : 200
-
- Bodendenkmäler** Die Baukörper und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmal- und die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Brandschutz**
1. Löschwasserversorgung: Aus dem Hydranten in Obersteinbach (näher als 300 m) mit einer Schüttleistung von 91 m³/h kann eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) einzuhalten.
 2. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerweherschlüsseldepot Typ 1 (nicht VGS anerkannt) am Zufahrtsweg vorgesehen werden. Die Verwendung der Landkreis-Festleitung wird empfohlen.
 3. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Trafos und Energiespeicher sind so zu positionieren, dass sie direkt für Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar sind.
 3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angedeutet sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Beschädigungen** Beschädigungen durch Schmutz oder Steinerschlag, die auf ortstübliche Pflege- und Unterhaltmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.
- Pflanzmaßnahmen** Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 ACBGB zu berücksichtigen.
- Beweidung** Im Hinblick auf die Beweidung durch Schafe sind Stromkabel so zu verlegen und die Solarmodule so hoch anzubringen, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.
- Bodenschutz** Bei der allen Maßnahmen sind grundsätzlich die Vorgaben der LABO Arbeitshilfe: Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie" einzuhalten. Während der Planungs- und Bauphase ist eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 einzubinden. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Infiltration durch Bodenverdichtung in der Bauphase müssen weitestgehend vermieden und ggfs. durch Lockerungsmaßnahmen kompensiert werden. Beim Rückbau der Anlage sind die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 zu beachten. Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten ebenfalls eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.
- Löschwasserteiche** Im Bedarfsfall herzustellende Löschwasserteiche sind so zu gestalten, dass sowohl Groß- als auch Kleintiere (z.B. Amphibien) das Wasser wieder verlassen können, oder dieses gar nicht erst erreichen können. Dies kann durch die Anlage von Flachwasserzonen, bodennahe, dichte bzw. Kriechtierrückläufe, oder unerreichte, unterirdische Bereitstellungen erreicht werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss vom 12.06.2024; ortsüblich bekannt gemacht am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 19.03.2025 in der Zeit vom bis durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsanzeige, Anschreiben der Grundstücksnachbarn und Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der Gemeinde Falkenberg (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 19.03.2025 in der Zeit vom bis (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes samt Begründung vom in der Zeit vom bis auf der Internet-Homepage der Gemeinde Falkenberg sowie gleichzeitige öffentliche Auslegung dieser Planungsunterlagen im Rathaus Falkenberg; ortsüblich bekannt gemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf vom in der Zeit vom bis
- Der Gemeinderat Falkenberg hat am den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Obersteinbach“ in der Fassung vom die gegenüber dem Entwurf vom unverändert geblieben ist, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Falkenberg, den
Nagl, Erste Bürgermeisterin (S)
- Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der VerwG Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.
- Falkenberg, den
Nagl, Erste Bürgermeisterin (S)

Gemeinde Falkenberg

BEBAUUNGSPLAN "SO SOLARPARK OBERSTEINBACH"



Planstand: 19.03.2025
Vorentwurf zu den Verfahren gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter