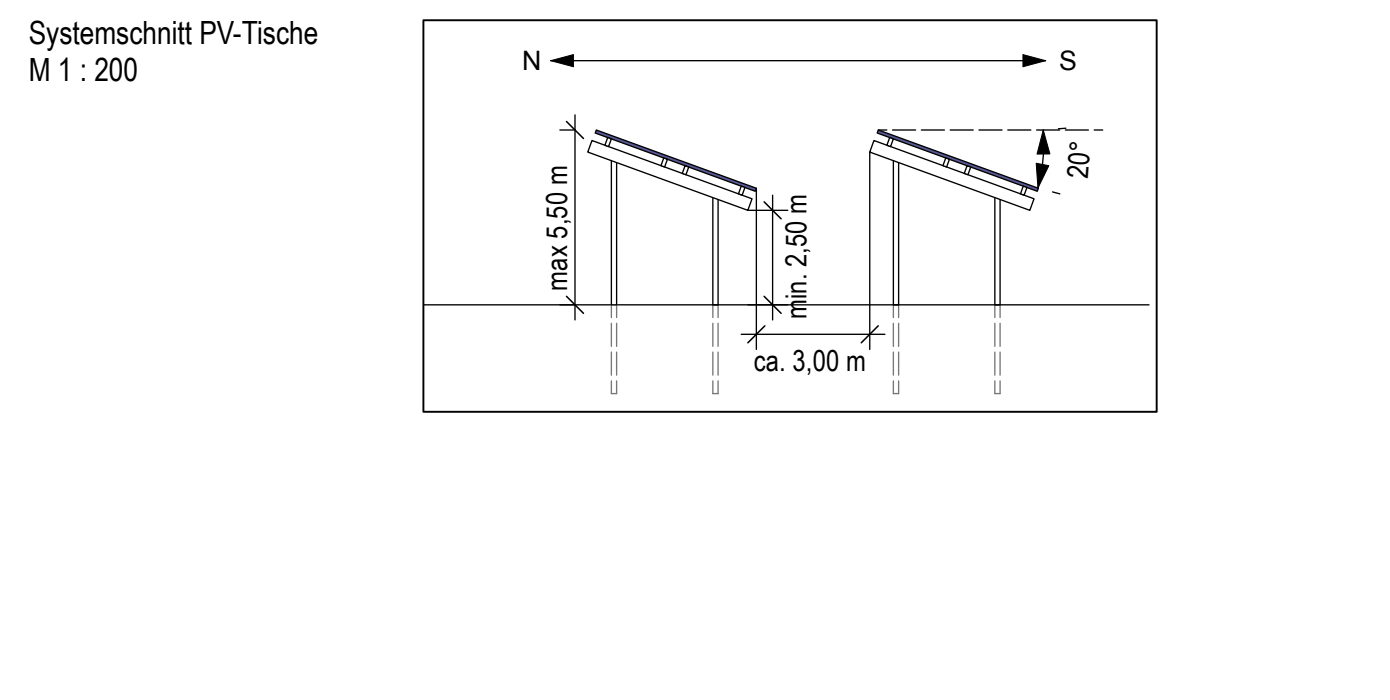


- ### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Erneuerbare Energien (Agr./PV-Anlage)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
Wasserflächen (Bestand)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Flächen für die Landwirtschaft
 - Bepflanzungsmaßnahmen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß baulichen Festsetzungen mit festgesetzten Pflanzreihen
Darin zu pflanzende Gehölze:
Bäume 1. Wuchsortung
Bäume 2. Wuchsortung
zu erhaltender Heckenbestand
zu erhaltende Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
Geltungsbereiche 1, 2 und 3
festgesetzter Zaun
 - Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer
Vermessung in Meter
Feuerwehrrzufahrt
Höhenlinien, Abstand 1 m
Vorschlag Belegungsreiter PV-Module (Variante mit 2 Modulen je Tracker)
Flurweg für Viehtrieb mit Unterbau (Bestand)
Grünweg ohne Unterbau (Planung)
in amtlicher Biotopkartierung erfasste Fläche mit Nummerierung
Im Ökofachkataster geführte Fläche (aus Flurbereinigung) mit Nummerierung
Wasserflächen (Bestand)

- ### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)
- Mindestanzahl Bäume
Mindestanzahl Sträucher
Pflanzabstand
Wildschutz:
Entwicklungsphase:
Rechtliche Sicherung:
T4.3 Landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Agr./PV-Anlage
T4.4 Flächen für die Landwirtschaft:
T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung

- ### C HINWEISE
- Bodendenkmäler**
Die Bauherrn und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Maßgeblich sind Art. 8 (1) BayDSchG und Art. 8 (2) BayDSchG.
 - Brandschutz**
1. Löschwasserversorgung:
Für den Ernstfall soll im Zuge der Alarmierungsplanung mindestens ein Löschgruppenfahrzeug mit einem Wassertank vorgesehen werden.
2. Zugänglichkeit: Spornvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage störungslos geschaltet wird. Für eine gewisse Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseltyp 1 (nicht VSB anerkannt) am Zufahrtsweg vorgesehen werden.
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 14509; Fassung 02/2017). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
4. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtsweg deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angedeutet sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
5. Vom Betreiber soll in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr ein Feuerwehrtank nach DIN 14 005 erstellt und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung gestellt werden. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zum Wechsrichter- und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alarmadresse von der Gemeinde zugewiesen werden.
6. Vorbeugender Brandschutz bei Großspeichersystemen: Bei Aufstellung von Lithium-Ionen-Großspeichersystemen ist die Empfehlung "vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium-Ionen-Großspeichersystemen" zu berücksichtigen.
7. Verzinnte Rammprofile oder Erdschrauben dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Die Bodenfläche kann Einfluss auf die Materialauswahl haben. Die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerstruktur der Anlage in den Boden oder das Grundwasser ist zu vermeiden. Eine dahingehende Prüfung sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen stattfinden. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Ausbauten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Laboramt bzw. das WWL Uggendorf zu informieren.
Die Errichtung eines bauleitenden Bodenschutzes gemäß DIN 19639 schon in der Planungsphase mit Erstellung eines Bodenschutzkonzepts (BSK) mit Bodenschutzplan sowie einer bodenkundlichen Bauleitbegleitung ist sicherzustellen.



- ### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
T1.1 Nutzungszonen:
Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage / Agr./PV".
Es sind ausschließlich Anlagen gem. Kategorie I DIN SPEC 91434 zulässig.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführenden Photovoltaikanlagen. Die Module sind ohne Fundamente mittels geramter Stützprofile aufzustellen.
Für diese sind ausschließlich wirkbare Korrosionsschutzmaßnahmen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden.
Es sind ausschließlich reflexionsarme und schwermetallfreie Module zu verwenden.
Außerdem zulässig sind:
• bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
• Anlagen zur Stromspeicherung,
• Zuleitungsanlagen, die den baulichen Festsetzungen unter T1.6 und
• Kamerarasten
Gebäude für Transformatoren, Wechsler und Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nebenanlagen mit möglicher Schallemission (Trafos, Wechsler, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.
Ferner zulässig ist eine in die PV-Anlage integrierte landwirtschaftliche Nutzung.
Maximale GRZ
Geltungsbereich 1: 0,50
Geltungsbereich 2: 0,50
Geltungsbereich 3: 0,50
Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert. Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 10 m. Zwischen den einzelnen Modulen ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten.
Maximale GR für technische Nebenanlagen (Trafos, Wechsler, Speicher):
Geltungsbereich 1: 100 m²
Geltungsbereich 2: 150 m²
Geltungsbereich 3: 50 m²
T1.3 Höhe baulicher Anlagen:
Maximal zulässige Höhe über Gelände:
5,50 m für Solarmodule
4,00 m für Trafobauwerke und Stromspeicher (möglicherweise die Außenwände an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut)
8,00 m für Kamerarasten
T1.4 Nebengebäude:
Mindestabstand zwischen Solarmodulen (Unterkannte) und Umgelände: 2,50 m
Für Nebengebäude sind ausschließlich für Freischicht zulässig. Transformatoren sind in flussigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.
T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig. Davon abweichend sind geringfügige Geländeerparaturen für Nebenanlagen zulässig.
T1.6 Einfriedungen:
Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Ausführende als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sohle. Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelgäuger sowie Hühnerzettel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenweite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupföffnungen mit Mindestquerschnitt 15 cm und maximalem Abstand untereinander von 10 m).
Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
T2 Wasserwirtschaft
Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Bänderkalkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschmittmaßnahmen (Anbringung von Bänderkalkmatten, angepasste Steuerung der Neigungswinkel etc.) durchzuführen.
T4 Grünordnung
T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDD entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefällene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen bei Bedarf und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
Auf den Flächen sind zweifelhafte gemischte Strauchhecken gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen.
Lageabweichungen von den festgesetzten Pflanzstandorten bis maximal 3 m sind zulässig.
Die Pflanzung am Westrand von Geltungsbereich 1 darf an einer Stelle auf einer maximalen Länge von 8 m für eine Zufahrten unterbrochen werden.
Folgende Gehölzarten sind in etwa gleichen Mergenanteilen zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsortung
Acer platanoides (Spitzahorn)
Populus tremula (Zitterpappel)
Tilia cordata (Winterlinde)
Bäume 2. Wuchsortung
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus communis (Wildbirne)
Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartweid)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Erythronium europaeum (Pfaffhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Häckerkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kleinstaub)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa majalis (Zimtrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolgler Schneeball)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2025; ortsüblich bekannt gemacht am 22.04.2025 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Entwurf vom in der Zeit vom bis durch ortsübliche Bekanntmachung, Zeitungsausschnitte, Anzeigen über Grundstücksnummern und Veröffentlichung auf der Internet-Homepage der Gemeinde Falkenberg (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom 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 Planunterlagen 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 (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat Falkenberg hat am den Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Osterlebach“ 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 Verlegung 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlösens von Einmündigungsansprüchen aus den §§ 39-42 BauGB hingewiesen.

Falkenberg, den Nagl, Erste Bürgermeisterin (S)

Gemeinde Falkenberg

BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET SOLARPARK AU"

Verfahrensstand: Vorentwurf zu den Verfahren gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
29.01.2025
Planstand:
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter

Lageplan
M 1:1.000

Personaldaten:
Rathaus 7, 91815 Falkenberg
Tel. 09122/707 Fax 09122/9991