

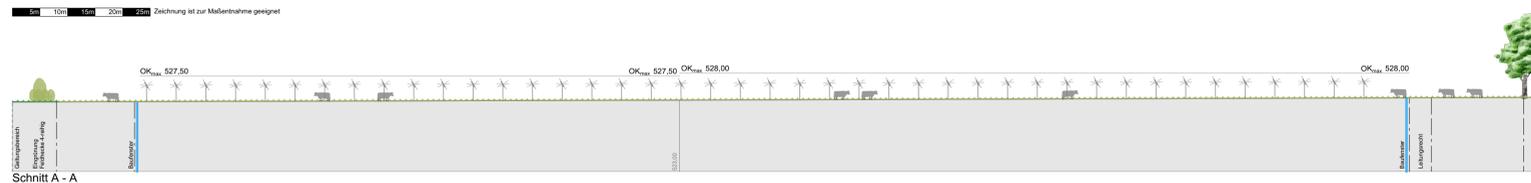
Präambel

Die Gemeinde Übersee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlage Übersee" als Satzung.

A) Planzeichnung



D) Schemaschnitt als Hinweis M 1:500



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(2) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
(3) Bemessung in Metern (z.B. 5,0 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik"
(2) Im Sondergebiet nach § 2 (1) sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament sowie zugehörige Leitungen und Wege zulässig.
(3) Trafó In den mit nebenstehendem Planeinschrieb gekennzeichneten Bereichen der Bauräume (abgegrenzt durch Planzeichen nach § 5 (1) und § 2 (4)) sind abweichend von § 2 (1) für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Wechselrichter, Batteriesanlagen und Transformatoren zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es sind Solar-Module bis zu einer maximalen Grundfläche von 45.000 m² zulässig.
(2) Zusätzlich zu § 3 (1) sind Anlagen nach § 2 (3) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig.
(3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Gesamt-Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 600 m² überschritten werden.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OK_max 527,70 Maximal zulässige absolute Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (z.B. OK_max 527,70 m ü. NNH).
(2) Die Oberkante der baulichen Anlage ist der insgesamt höchste Punkt der baulichen Anlage.

§ 5 Baugrenzen

- (1) Baugrenzen
(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 1 m², sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.
(3) Von der Regelung nach § 5 (2) ausgenommen sind: Zufahrten, Unterirdische Kabel, Einfriedungen

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 7 Zufahrten

Die Zufahrten nach § 3 (3) sind unbefestigt zu belassen oder als wassergebundene Decke auszuführen.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur innerhalb der nebenstehenden Flächenabgrenzung zulässig.
(2) Abweichend von § 8 (1) dürfen die Flächen nach § 11 (2), (3) und (4) bis zu 5 Jahre nach erstmaliger Anpflanzung der Flächen mit einem Wildschutzzzaun, mit einer Maximalhöhe von 2,0 m ab Gelände, eingezäunt werden.

§ 9 Erschließung

- (1) Fläche mit Leitungsrecht
Es ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers und der Gemeinde Übersee zu sichern.

§ 10 Grünordnung

- (1) Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
(2) Bestehende Bäume zu erhalten
(3) Stiel-Eichen (Quercus robur) je ausgefallenem Baum in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

§ 11 Flächen zur Eingrünung

- (1) Bäume zu pflanzen
Pflanzlisten:
Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Quercus robur, Winterlinde, Sommerlinde, Stieleiche, Prunus avium, Tilia platyphyllos

Eingrünung Ostseite

- (2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"
Herstellungsmaßnahmen: Innerhalb der Flächen ist eine vierreihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt 1 anzulegen.

Eingrünung Südseite

- (3) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"
Herstellungsmaßnahmen: Innerhalb der Flächen ist eine vierreihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt 2 anzulegen.

Eingrünung Westseite

- (4) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"
Herstellungsmaßnahmen: Innerhalb der Flächen ist eine vierreihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt 3 anzulegen.

Eingrünung Nordseite

- (5) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"
Herstellungsmaßnahmen: Innerhalb der Flächen ist eine vierreihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt 4 anzulegen.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig:
- Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung der Zufahrten nach § 3 (3) bis zu einer Differenz zum Urd Gelände von maximal 50 cm
- Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 30 cm in den Bereichen nach § 2 (3)

§ 13 Befristung

Die nach § 2 zulässigen Nutzungen sind nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und erstmaliger Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht mehr betrieben wurde.

§ 14 Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswässern ist ausschließlich als flächige Versickerung über die belebten Oberbodenschichten zulässig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) 429 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
(2) Vorgeschlagene Solarmodule - Südausrichtung statisch
(3) Vorgeschlagene Solarmodule - Ost-West-Ausrichtung mit Tracker
(4) Vorgeschlagene Baukörper (Trafó, Batteriespeicher und Übergabestationen)
(5) Höhengichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis
(6) Vorgeschlagene Standort für Hecken (Sträucher mit eingestreuten Heistern)
(7) Schnittführung
(8) Umgrenzung Biotop Nr. 8140-1068 "Landröhricht an der Bahnhöfe westlich von Übersee" außerhalb Geltungsbereich
(9) Regenwasserverrohrung
(10) Entwässerungs- und Drainageleitungen

C.2 Hinweise zu Hochwasser

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche extrem.

C.3 Hinweise zum Grundwasser

Im Planungsgebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen nahe der Geländeoberfläche zu rechnen. Eingriffe in das Grundwasser, z.B. einräumen oder einschrauben von Befestigungen für PV-Module für in den Bereich unterhalb des HW (Hochstundwasserstand) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

C.4 Hinweise zum Schutz gegen Starkregeneignisse und Schichtwasser

- (1) Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen die Situation der Ober- oder Unterlieger, bezüglich des Wasserabflusses, nicht negativ verändert werden.
(2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwasser bzw. sehr hohen Grundwasserständen kommen.

C.5 Hinweise zur Entwässerung

- (1) Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.
(2) Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C.6 Hinweise zur Modulareinigung

Zur Reinigung der Module dürfen nur solche Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.

C.7 Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archaische Bodendenkmäler sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
(2) Aufgedeckene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

C.8 Hinweis zum Artenschutz

- (1) Während der Bauphase ist nördlich des Planungsgebiets zum Böschungsbereich der Bahnhöfe, nördlich des Feldwegs, ein Reptilienstauzaun aufzustellen.
(2) Die Baubarbeiten dürfen nur außerhalb der für die geschützten Arten notwendigen Zeiträume durchgeführt werden.

C.9 Hinweise zur Grünordnung

- (1) Nach den Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (ACBGB) ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.
(2) Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sowie Maßnahmen zur Bodenmellioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Drainage, Torfzusatz etc.) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
(3) Die Anlage der Eingrünungsmaßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überuchen und durch diese nach Fertigstellung abzunehmen.
(4) Pflanzmaßnahmen für Flächen nach § 10 (1): Die Flächen sollen beweidet werden.
(5) Pflanzmaßnahmen für die Flächen nach § 11 (2) bis (4) nach Erreichen des Entwicklungsziels: Die nicht von Gehölzen überstandene Flächen sind mittels einschüriger Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres, mit Mahdputenentfernung zu pflegen.
(6) Die Maßnahmen (2), (3), (4) und (5) sind im Durchführungsvertrag angeordnet.

E) Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss Übersee hat in seiner Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Agri-PV-Anlage Friedhofsstraße" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan "Agri-PV-Anlage Friedhofsstraße" in Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Übersee, den

Herbert Strauch, Erster Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt am: Übersee, den

Herbert Strauch, Erster Bürgermeister (Siegel)

Übersee, den

Herbert Strauch, Erster Bürgermeister (Siegel)