

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Neötting im Landkreis Altötting erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) ... des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) ... der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ... der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) ... der Planzeichenverordnung (PlanZV) ... in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 mit integrierter Grünordnung "Solarpark Roja" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 mit integrierter Grünordnung "Solarpark Roja" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom ... maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 mit integrierter Grünordnung "Solarpark Roja" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ... dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen. Ebenso ist der Vorhaben- und Erschließungsplan "Belegungsplan" (M 1:1.000), "Belegungsplan" zum Solarpark Wimmer-Mantelhof vom 27.01.2025, erstellt durch ENVALUE GmbH, Hofkirchen, Bestandteil der Satzung.

Begründung und Anlagen zur Satzung Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 mit integrierter Grünordnung "Solarpark Roja" ist die Begründung mit Umweltbericht vom ... beigefügt.

Neötting, den ... Peter Haugeneder, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Solarpark". Das Sondergebiet "SO Solarpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenergieerzeugung. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 GRZ max. 0,6 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
2.2 TH: max. 3,50 m höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (TF) 3,50 m
FH: max. 3,50 m höchstzulässige Firsthöhe (FH) 3,50 m
AH: max. 3,50 m höchstzulässige Modulhöhe (AH) 3,50 m

3.0 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

4.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Ein- und Ausfahrtbereich
4.2 öffentliche Straßenfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Zufahrt

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
5.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone gem. Art. 23 und 24 BayStrVG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2550: 20 m

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E1 Pflanzung einer 3-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Sträuchern (100 %) nach Artenliste Punkt IV.4.1
E2 Pflanzung von 2-3-reihigen freiwachsenden Strauchgruppen aus jeweils 10-12 Stück nach Artenliste Punkt IV.4.1 auf mind. 50 % der Länge

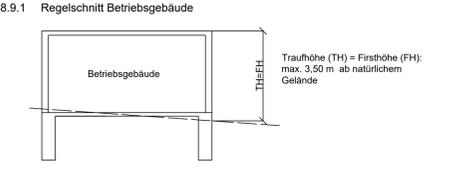
7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flurstücksgrenze
7.2 Flurstücksnummer
7.3 Bodenkmal, amtlich kartiert (Quelle BayernAtlas 01/2025, innerhalb Geltungsbereich)
8.0 HINWEISE
8.1 Bemaßung
8.2 geplanter Zaun
8.3 Höhenrichtlinien im aktuellen Bestand in Meter über Normalhöhenull - Höhenabstand 100 cm (Quelle OpenData BayernAtlas 01/2025)
8.4 geplante Module gem. Belegungsplan
8.5 geplantes Betriebsgebäude mit Bezeichnung (Speicher, Trafostation, Übergebäude etc.)
8.6 Biotop, amtlich kartiert (Quelle LfU shape 01/2023, außerhalb Geltungsbereich)
8.7 bestehende oberirdische Mittelspannungsleitung mit beidseitigem Schutzbereich und Maststandort

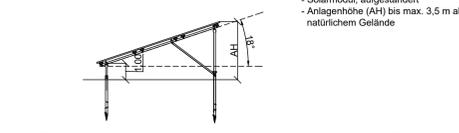
8.8 Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Bezeichnung. Includes details for GRZ, TH, FH, AH.

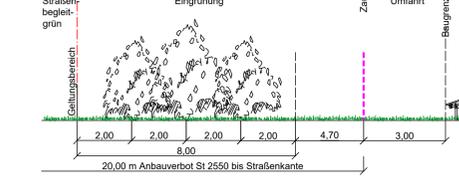
8.9 Regelschnitte



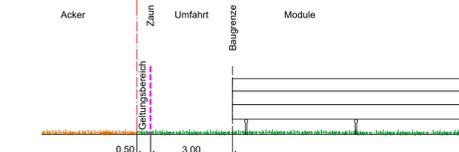
8.9.2 Regelschnitt Solarmodul - Schnitt in Richtung Westen



8.9.3 Regelschnitt randliche Eingrünung und Umfahrt im Süden - Schnitt in Richtung Westen



8.9.4 Regelschnitt Umfahrt im Westen - Schnitt in Richtung Norden



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Solarpark". Das Sondergebiet "SO Solarpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenergieerzeugung. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude (z.B. Transformatorgebäude, Speicher etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, insgesamt mit einer maximalen Grundfläche von 700 m².
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 1,00 m betragen.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)
1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,6 begrenzt.
1.2.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.
1.2.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

2.0 EINFÜHRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Art und Höhe
Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun
Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,50 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.
2.2 Abstände
Die Zaunanlage ist von Wirtschaftswegen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).

2.3 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

3.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BAYBO

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- Aufständungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtshöhe von je max. 1 m².

4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Zufahrten.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.
5.2 Bei einer aktiven Reinigung sind ausschließlich Reinigungsmittel zu verwenden, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind.

6.0 BODENDECKMÄL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Bodenkmal D-1-7742-0051 ("Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung"). Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Fachfirma Denkmalenschutzbehörde zu beantragen. Vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben ist durch eine archäologische Fachfirma eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Je nach Fundlage muss dann durch die Denkmalenschutzbehörde vorab entschieden werden, ob die Fläche für den vorgesehenen Zweck genutzt werden kann, welche Teilfläche und unter welchen Auflagen und Bedingungen. Der Antragsteller muss nachweisen, dass im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus der geplanten PV-Anlage die Tiefenlockerung des Bodens dauerhaft ausgeschlossen wird. Kann der Antragsteller dies nicht in geeigneter Form bis zur Erteilung der Erlaubnis nachweisen, ist für alle mit dem Vorhaben verbundenen Bodeneingriffe eine vorherige archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation der Gesamtfläche erforderlich.

7.0 NACHFOLGENUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

7.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche) zugeführt.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auslebende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzaufnahme /-beginn der Anlage fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.4.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m². Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Pflanzqualitäten: Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1. Ansatz
Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche zu einem Dauergrünland zu entwickeln.

2.2 Pflegemaßnahmen

Generell gilt:
- Der Einsatz eines Schlegelmähers nicht erlaubt.
- Keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Gehölzpflanzungen
Die Gehölzpflanzungen sind gemäß Punkt II.6.1., unter Verwendung der unter Punkt IV.4.1 angegebenen Arten anzulegen.

3.2 Pflegemaßnahmen

Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

4.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Auswahlliste standortheimischer Sträucher

Table listing tree species: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Rosa canina, Viburnum opulus, Viburnum lantana, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Hunds-Rose, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Schutz der heimischen Insektenwelt
Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.
6.2 Rehdurchschluß
Zugunsten des des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind im Nordosten, Nordwesten, Südosten und Südwesten des Geltungsbereichs Rehdurchschlüpfe (je 2 Stück pro Himmelsrichtung) in die Zaunanlagen einzubauen. Es handelt sich bei einem Rehdurchschluß um einen geschweißten Metallrahmen aus abgerundeten Metallstäben von maximal 90 cm Höhe und einer Breite von rund einem Meter, in dem im Abstand von 20 cm Rundseile oder auch Ketten eingeschweißelt sind.

V. HINWEISE

1.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

2.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

3.0 BEWEIDUNG

Bei einer Beweidung der Flächen ist ggf. der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten.

4.0 ANGRENZENDE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

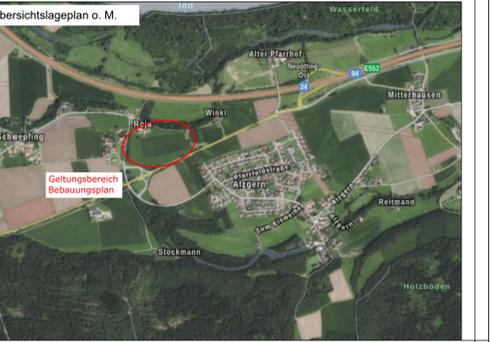
Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtalern, Waldranden usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastablage deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 BauNVO nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt auf die angrenzenden Nachbargrundstücke im Sinne von § 7 zu vermeiden, sollen im Randbereich ausreichend bemessene Entwässerungsrinnen angelegt werden. Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsvorordnung (NWF-reiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC. Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt zur Einsicht bereit gehalten.



Logo of the City of Neötting and the project title: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 mit integrierter Grünordnung "Solarpark Roja".

Administrative section containing: Planunterlagen, Untersgrund, and Entwurfsbearbeitung details, including dates, names, and contact information for JOCHAM KESSLER KELLHUBER.