



FESTSETZUNGEN

1. **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. **ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 bis 11 und § 18 BauNVO)

2.1 **SO_{pv}** Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit erforderlichen Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordnete Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind.

Die max. zulässige GRZ = 0,5

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche der unter Punkt 2.1 genannten Bauwerke darf einen Wert von 120 m² und eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Die Standorte der für den Betrieb der Anlage erforderlichen Bauwerke kann innerhalb der Sondergebietsfläche nach den betrieblichen Anforderungen frei gewählt werden.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

3.1 Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

3.2 **Baugrenze**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert.

3.3 **Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Die Reihen der Photovoltaikmodule sind dem natürlichen Gelände anzupassen.
- Zwischen den Modulreihen ist ein mind. 3 m breiter Streifen einzuhalten.
- Der Modulabstand zum Boden muss mind. 0,80 m betragen.
- Erforderliche Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

3.4 **Einfriedigungen**

■ Zaunlinie

Die Einfriedung des Geltungsbereiches mit einem Maschendrahtzaun / Doppelstabmattenzaun ist zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen weist die Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m auf. Zaunsockel sind unzulässig. Im Bereich der Zaunsockel sind erforderliche Punktfundamente erlaubt. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere einzuhalten.

Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 2,15 m über Gelände.

4. **GRÜNDORNDUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

4.1 **Private Grünflächen**

4.2 **Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen der Anlagen sind vorzugsweise mittels einer Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche in Abstimmung mit der UNB Deggendorf und unter Einsatz einer Umweltausbegeleitung herzustellen. Alternativ kann, sofern eine Mähgutübertragung aufgrund fehlender geeigneter Spenderfläche nicht möglich ist, kann eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung (Regiosaatgut Frischwiese mit hohem Kräuteranteil, > 10 Arten mit einer Deckung > 12,5 %, hiervon ausgenommen sind Nährstoffzeiger, Herkunftsregion UG 16) erfolgen.

Vor der Ansaat / Mähgutübertragung erfolgt für die Dauer von drei Jahren eine Auslagerung des Standortens durch Ansaat und Ernte von Hefer. Aufgrund der angeordneten Module hat der Bauherr hier mit erschwerten Bedingungen zu rechnen. Der Bauherr wird / wurde diesbezüglich informiert.

Nach der Ansaat erfolgt für die Dauer von 3 Jahren eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September.

Als Zielzustand der privaten Grünfläche wird ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) definiert. Fremdländische und invasive Arten sind dauerhaft im Geltungsbereich mechanisch zu bekämpfen. Eine Düngung / Kalkung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und das Mulchen der Flächen sind unzulässig.

Die Flächen sind dauerhaft zweimalig im Jahr unter Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk zu mähen. Die Schnitthöhe beträgt mind. 10 cm. Das Mähgut ist ein- bis zwei Tage nach der Mahd abzufahren und einer Verwertung zuzuführen.

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen. Der UNB Deggendorf ist spätestens nach 3 Jahren ein Bericht über die Herstellung der Ausgleichsflächen / Grünflächen vorzulegen. Neben der Herstellungskontrolle (3 Jahre) sollte auch eine Erfolgskontrolle nach 6-8 Jahren erfolgen, um ggf. die Zielerreichung nachzustufen zu können.

4.3 **Ortrandbereich**

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist eine mind. 5 m breite Pflanzfläche zur Ausbildung einer Eingrünung breit zu stellen. Die Grundstücksgrenzen sind hier mit freiwachsenden ein- bis zweireihigen Hecken und Obstbäumen auf mind. 70 % ihrer Länge zu bepflanzen. Auf eine gebuchtes Bepflanzung (d.h. abwechselnd 1- bis 2-reihig) ist zu achten. Die Lücken zwischen den einzelnen Heckenabschnitten dürfen eine Länge von 5 m in der Regel nicht überschreiten. Die Hecken müssen zu 100 % aus heimischen Wildsträuchern der nachfolgenden Artenliste und aus mindestens 4 - 5 verschiedenen Arten bestehen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

4.4 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen**

- Baum zu pflanzen: von den vorgesehenen Baumstandorten kann geringfügig unter Berücksichtigung der Modulordnung abgewichen werden.
- Sträucher zu pflanzen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

4.5 **Zu pflanzenden Gehölze**

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen! Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald) sowie 42 (Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Wallerfing hat in der Sitzung vom 13.01.2022 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 22.06.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 22.06.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 15.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2022 bis 15.11.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Wallerfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

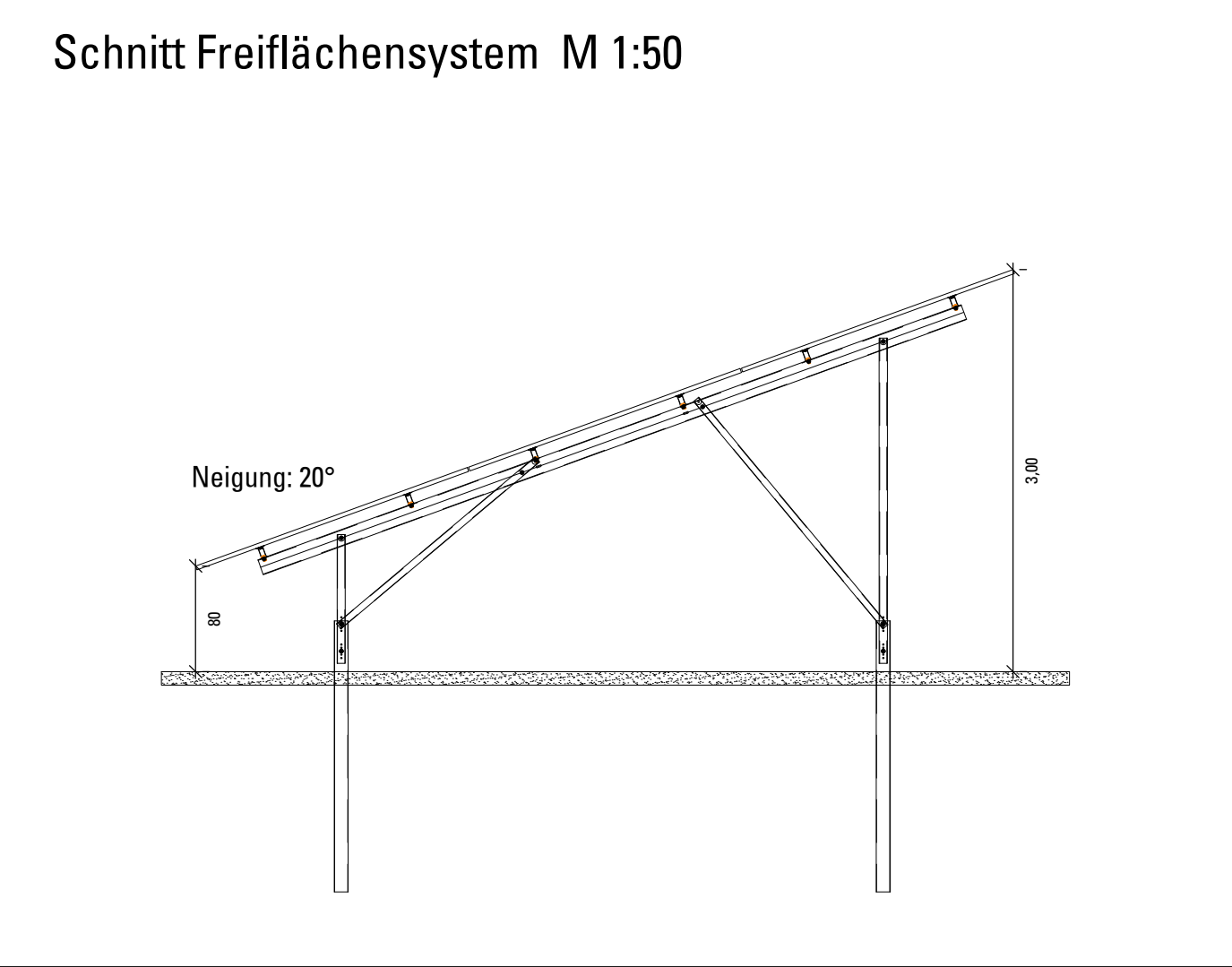
Wallerfing, den _____

Hans Eigner (Erster Bürgermeister) (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wallerfing, den _____

Hans Eigner (Erster Bürgermeister) (Siegel)



HINWEISE

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öl) im Bereich von Trafos und Wechselrichtern hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften der Bundesanlagenvorverordnung - AnSV - zu erfolgen.

Bodeneingriffe

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

Schutzzonebereiche

1. **20-kV-Freileitung**

Der Schutzzonebereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beidseitig zur Leitungssache je 10 m. Aufgrund geländerter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonebereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonebereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesablauf, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

2. **20-kV-Kabel und 0,4-kV-Kabel**

Der Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsselbrenner zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schlüsselzylinder stellt die Bayerwerk Netz GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und baumwurzelnähnliche Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18200) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Mindestpflanzqualitäten:

- alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

4.6 **Nicht zulässige Gehölze**

Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen, sowie Trauer-, Säulen- oder Hängformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.

4.7 **Grenzabstände**

Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.

4.8 **Artenliste**

STRÄUCHER:		
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Roter Hartrieel	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Corylus avellana</i>	Hassel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigirfliger Weißdorn	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Ohrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Achschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

5. **SONSTIGE PLANZEICHEN**

- geplante Photovoltaikmodule, Abweichungen vom dargestellten Standort möglich
- Maßangaben in Meter
- bestehende 20kV-Freileitung
- geplante Anschlussleitung, unterirdisch

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNDORNDUNGSPLAN SONDERGEBIET "SO PHOTOVOLTAIKPARK STEIGER"

Gemeinde Wallerfing
Landkreis Deggendorf
Niederbayern

ÜBERSICHT M 1:75.000

GEMEINDE

Gemeinde Wallerfing
Niederpörling 23 (Schloss)
94562 Oberpörling

Tel.: 09937 / 95 05-0
Fax: 09937 / 95 05-50
www.vg-oberpörling.de
Email: poststelle@vgem-oberpörling.bayern.de

Hans Eigner, Erster Bürgermeister

PLANNINHALT

SATZUNGSFASSUNG

PLANUNG

PROJ.-NR.	777
PLAN.-NR.	1101
MASSTAB	1:1.000
DATUM	15.12.2022

SEIDL & ÖRTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | GEFÜHLSANLAGE

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932 9094595
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN SEIDL, ARCHITECT
TELEFON 09932 9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

ANDREAS ÖRTNER
LANDSCHAFTSARCHITECT
TELEFON 09932 9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de