

**I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauBG) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung
- Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans liegt die derzeit gültige Bayerische Bauordnung (BayBO) zugrunde.

**II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§9 Abs.1 Nr.1 BauBG
1.1	SO Sonstiges Sondergebiet "Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie"	§11 Abs.2 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§9 Abs.1 Nr.1 BauBG u. §16 BauNVO
2.1	Nutzungsschablone	
	SO Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie	
GRZ	WH 3,50 AH 3,50	AH maximale Höhe der Anlage ab OK natürliches Gelände
3.	BAUWEISE; BAUGRENZEN	§9 Nr.2 BauBG u. §22-23 BauNVO
3.1	Baugrenze	
4.	VERKEHRSLÄCHEN	§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauBG
4.1	Straßenverkehrsfläche öffentl.	
4.2	privater Erschließungsweg	
4.3	Einfahrt	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
5.	GRÜNORDNUNG	§9 Abs.1 Nr.25 u.Abs. 6 BauBG
5.1.	Pflegeweg	
5.2.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (dreireihige Hecke)	
5.3.	sonstige Grünfläche (extensives Grünland)	
6.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
6.1.	bestehende Grundstücksgrenzen	
6.2.	Flurnummern	
6.3.	bestehende Hauptgebäude	
6.4.	bestehende Nebengebäude	
6.5.	Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun mit Übersteigenschutz	
6.6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.7 BauBG
6.7.	20 KV-Leitung unterirdisch	§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBG

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN FESTSETZUNG
  - Es wird ein sonstiges Sondergebiet "Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie" nach §11 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
  - Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
    - Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
    - Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung.
    - Einfriedigungen

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den nachfolgenden Vorschriften über zulässige Gebäude und Anlagenhöhen.
- Als zulässige Anlagenhöhe für die Solarmodule inkl. Tische sind bis 3,50 m über OK natürlichem Gelände als zulässige Höhe festgesetzt. Der Mindestabstand der Module zum Boden beträgt 0,80 m.
- Als zulässige Gebäudehöhe für das im Planungsgebiet vorgesehene Betriebsgebäude ist eine maximale Wandhöhe von 3,50 m über OK-Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenwand gemessen, vorgesehen.
- Die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Betriebsgebäude, sowie Transformatoren, Wechselschalter, Trafostation und Nebenanlagen beträgt 100 m².
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des §23 Abs.5 BauNVO unzulässig

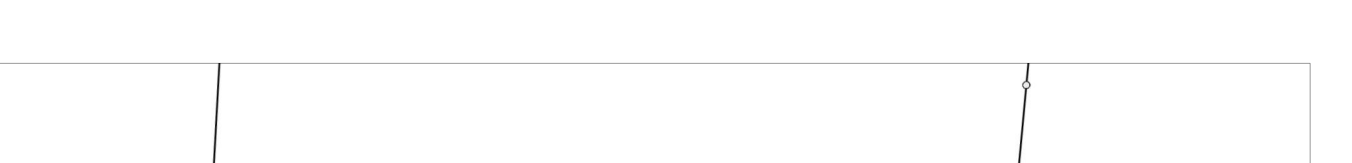
**VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

- Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.

**GRÜNORDNUNG**

- Schlehen-Wildobsthecke (ca. 330 m)  
In den planlich dargestellten Bereichen entlang der West-, Nord- und Ostseite des Geltungsbereiches ist die Anlage einer schlehendominierten dreireihigen Hecke auf einer Länge von ca. 330 m vorgesehen. Die Hecke ist im versetzten Verband, mit einem Pflanzabstand von ca. 1,10 m auf ca. 1,10 m nach folgendem Pflanzschema anzupflanzen.

Abkürzung	deutscher Name	botanischer Name	Mindestqualität	Stück pro Schema
Ac	Feldahorn	Acer campestre	Forstware 2j. v. 80-120	1
Cs	Hartrieel	Cornus sanguinea	Forstware 2j. v. 50-80	2
Ca	Haselnuss	Corylus avellana	Forstware 3j. v. 80-120	1
Cm	Eingriffeliger Weisdom	Crataegus monogyna	Forstware 2j. v. 50-80	2
Fa	Faulbaum	Frangula alnus	Forstware 2j. v. 50-80	1
Lx	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Forstware 2j. v. 50-80	2
Ps	Schlehe / Schlehdorn	Prunus spinosa	Forstware 2j. v. 50-80	11
Rhc	Purpür-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Forstware 2j. v. 50-80	2
Ra	Kriech-Rose	Rosa arvensis	Forstware 3j. v. 50-80	2
Sc	Sal-Weide	Salix caprea	Forstware 3j. v. 50-80	2



**VERFAHRENSVERMERK**

- Für alle Pflanzungen und Entwicklungsfächen (soweit zutreffend) gilt: Die Flächenpflege (Mahd, Gehölz- und Gewässerpflege) ist mindestens für 25 Jahre bzw. so lange der Eingriff besteht sicherzustellen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Region zu verwenden, dies ist in den Ausschreibungs- bzw. den Verdingungsunterlagen vorzuschreiben. Die Herkunft ist über Zertifikat nachzuweisen und von der ökologischen Baubeleitung zu überprüfen. Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FVG) unterliegen, kann auch Forstware von Erntebeständen der Herkunftszonen (ökologische Grundeinheit 42 Tertiärhügelland/Schwäbisch-Bayerische Schotterplatte und Alpenmoränenlandschaft) verwendet werden, auch dies ist nachzuweisen. Die Pflanzung ist durch Zäunung oder Einzelmaßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Dies kann auch durch Aufschichtung von Schnittgut erfolgen, insoweit hierdurch ein Wildverbiss sicher vermieden werden kann. Nach drei/fünf Jahren sind Wildschutzzäun. bzw. Einzelschutzmaßnahmen restlos zu beseitigen, wenn kein relevanter Verbiss mehr zu erwarten ist. Jungbäume sind zu pflocken. Die Pflockung ist einschließlich der Selverankerung nach 5 Jahren wieder restlos zu beseitigen. Die festgesetzten Gehölzflächen sind nach der Fertigstellungsphase dauerhaft zu erhalten. Dauerhafter Erhalt setzt regelmäßige Verjüngungsmaßnahmen und somit Pflege voraus. Radikale Pflegeverfahren (z.B. flächenhafter Rückschnitt) sind unzulässig. Empfohlen wird das abschnittsweise auf Stock setzen der Gehölzflächen auf ca. 30 cm Höhe alle 10-12 Jahre im Januar oder Februar. Langsamwüchsige Arten oder Exemplare, die von Anderen überwachen werden, sind dabei gezielt freizustellen und zu entwickeln. Das Gesamtbild als Gehölz darf nicht in seiner Erscheinung gefährdet sein.
- Wiesenfläche: Im Unterstand der PV-Anlage Die Gesamtfläche der PV-Anlage sowie die privaten Grünflächen sind als extensive Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut, Regioanmischung für Fett- und Frischwiesen, Kräuteranteil mind. 15%, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8) anzusehen. Die Herkunft des Saatguts ist über Zertifikat auf Verlangen der UNB Passau nachzuweisen. Alternativ hierzu kann die Begrünung der Fläche auch durch Mahdgutbetragung erfolgen, dabei ist das Mahdgut von geeigneten Spenderflächen aus dem Naturraum im Umgriff des Planungsgebietes zu gewinnen. Dies erfolgt im Falle einer Umsetzung in Absprache mit der UNB Passau. Die Pflege der Wiesenflächen im Unterstand der PV-Anlage ist extensiv mit einer zweischürigen Mahd pro Jahr durchzuführen. Das Schnittgut ist abzutransportieren (vgl. STMI 2009). Eine Düngung der Fläche oder die Verwendung von Bioziden ist unzulässig. Alternativ zur zweischürigen Mahd ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine extensive Beweidung z.B. mit Schafen oder Ziegen in Unterebene unter Beachtung der Anforderungen an PV-Anlagen und die Haltung von Schafen entsprechend LfI-Information "Beweidung von Photovoltaikanlagen mit Schafen" in der aktuellen Fassung zulässig.
- Pflegeplan der Pflanzungen und Wiesenflächen
 

Jahr	einmalige / unregelmäßige Maßnahmen	regelmäßige Maßnahmen
1	- fach- und termingerechte Pflanzung (Schlehen-Wildobsthecke) incl. Verbisschutzmaßnahmen - Ansaat der Wiesenflächen (Unterstand PV-Fläche) - Umsetzungskontrolle und Abnahme (Fertigstellung) mit der UNB Passau nach Fertigstellung	- Entwicklungs- und Fertigstellungsphase
2		- zweischürige Mahd/Beweidung der Wiese im Unterstand der PV-Fläche
3	- ggf. Freischneiden der Habitatstrukturen - Effizienzkontrolle mit der UNB Passau v.a. im Hinblick auf: - Entwicklung der Gehölzpflanzungen - Umsetzung und Einhaltung der Mahdzeit - Entwicklung der Artzusammensetzung der Wiese (Unterstand PV-Fläche)	- zweischürige Mahd/Beweidung der Wiese im Unterstand der PV-Fläche
4/5	- Entfernen der Pflockung bzw. Verbiss-Schutz	- vgl. 3
6	- an Entwicklung angepasste Gehölzpflege	- vgl. 4/5

**TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

**1.1 Betriebsgebäude**

Dachform: Flachdach, Satteldach max. 20°  
Die Aussenwände sind mit gedeckten Farben gestrichen oder mit Holzschalung herzustellen. Die zulässigen Dacheindeckungen sind:  
- Dachziegel oder Betondachsteine, matt in Rot- oder Brauntönen  
- Blechdeckung grau mit matter Oberfläche  
- Flachdächer in hellen Grautönen oder als Gründach bzw. mit Kiesaufbau  
Grelle Farben und glänzende Materialien sind generell unzulässig.

**1.2 Anlage**

Die Solarmodule sind auf Tische aufgeständert in einer Höhe von ca. 0,80 m - 3,50 m. Die Aufständerung ist aus Holz oder Metall auszuführen. Die Unterkonstruktion ist in gedeckten Farben gestrichen oder verzinkt auszuführen. Die Gründung hat mit Kammerprofilen, Erdanker, Erdschrauben oder glw. zu erfolgen. Massive Streifenfundamente sind unzulässig. Im Bereich der gesättigten Zone ist eine Verzinkung oder Farbbeschichtung unzulässig.

**SYSTEMSCHNITT**

**1.4 Einfriedigungen**

Als Einfriedigung wird ein Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, Farbe grün mit Übersteigenschutz, h = 2,30 m errichtet. Die Einfriedigung ist nur ohne Sockel mit einem Abstand von mind. 15 cm von OK-Gelände zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht, mit Ausnahme als Übersteigenschutz ist unzulässig.

**1.5 Aufschüttung und Abgrabungen**

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind nur im Bereich der Betriebsgebäude bzw. Stellflächen zulässig, soweit sie technisch unbedingt erforderlich sind.

**1.6 Betriebswege, Park- und Stellflächen**

Betriebswege, Park- und Stellflächen sind in wasserdrurchlässiger Bauweise auszuführen (Schotter bzw. Schotterrasen)

**1.7 PV-Module**

Es ist nur die Verwendung von als reflexionsarm ausgezeichneten Modulen zulässig

**1.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in Form von Informationsafeln zulässig. Die Anschlagfläche darf nicht mehr als 4 m² betragen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen und grelle Farben sind nicht gestattet.

**TEIL C: ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Rückbauverpflichtung**

Nach Aufgabe der Photovoltaikanlage sind alle Anlagenteile, Betriebsgebäude und Einfriedigungen abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wiederherzustellen.

**2. Nutzung im Umgriff der Geltungsbereiches**

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich kann es zu Staubentwicklungen kommen. Diese Auswirkungen sind ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

**3. bestehende Versorgungsleitungen**

Hinsichtlich der angegebenen Schutzzone bestehender Befpflanzungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Befpflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.



**Markt Kößlarn**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK AICHA II"**

mit eingearbeitetem Grünordnungsplan  
Maßstab 1:1000

ENTWURF vom 26.09.2022  
Gemeinde Markt Kößlarn  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

Entwurfsverlauf  
1. Vorentwurf 15.07.2022  
2. Entwurf 26.09.2022  
3. Satzungsfassung

LINDGRÜN  
Katja Lind  
Edhofstraße 10, 94140 Ering

Planungsbüro BIRKL  
Ingenieur & Consultants  
Pilsenerstraße 14 - 94140 Ering

Fundstelle: 22006-2022\_09\_26-01-ACAD-Bebauungsplan\_Erntwurf