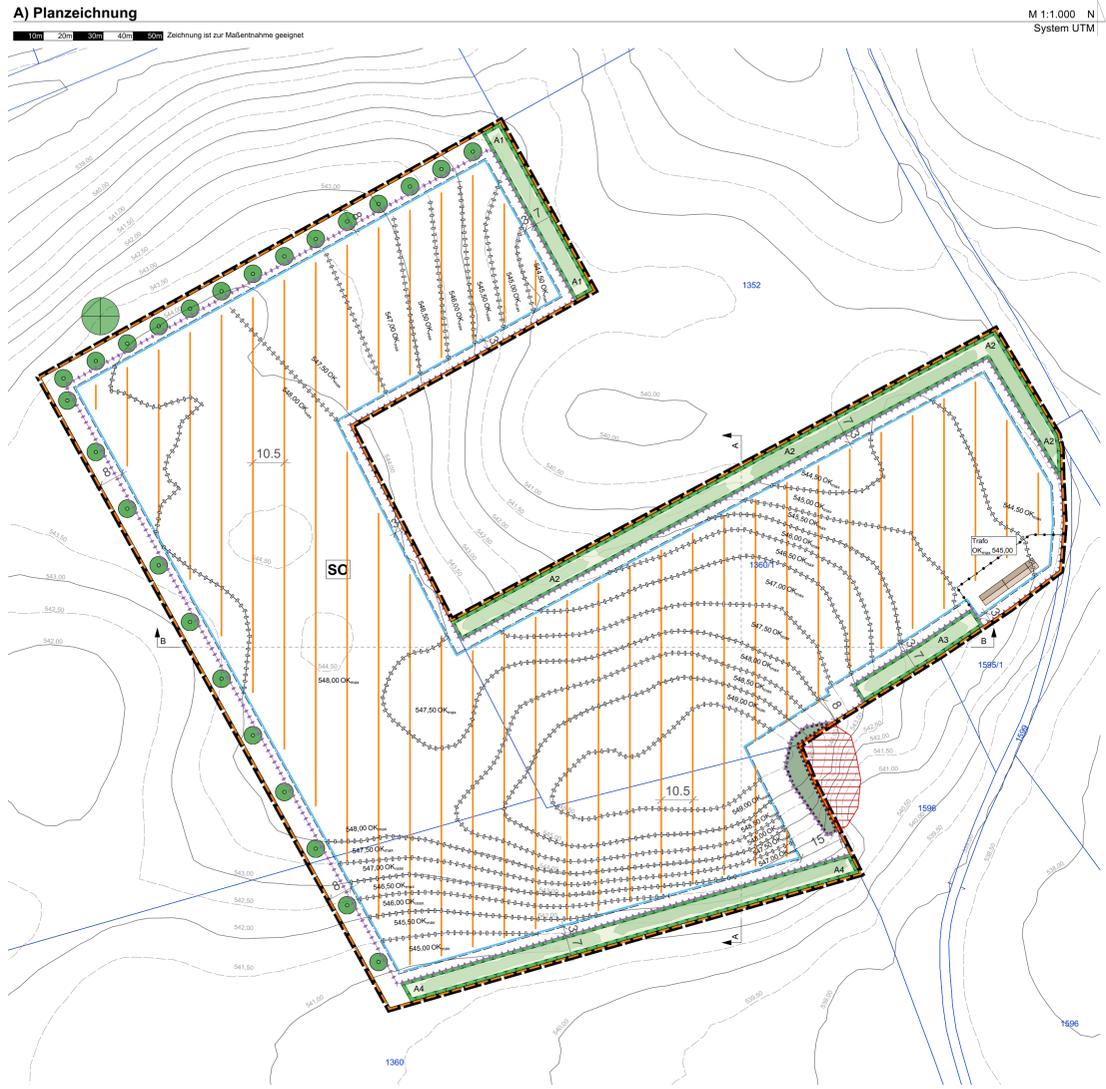
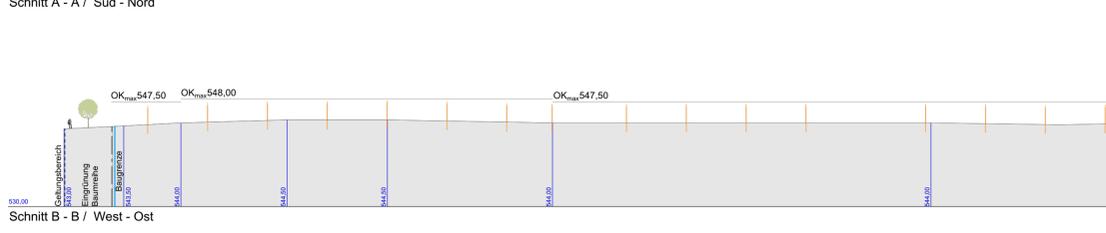
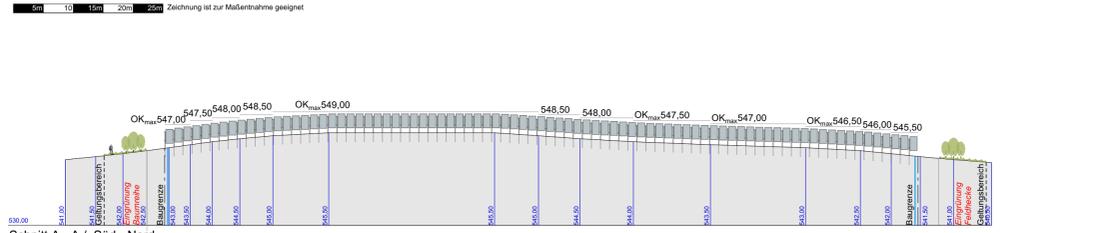


Präambel
Die Gemeinde Altenmarkt a. d. Alz erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den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



D) Schemaschnitte als Hinweis M 1:500
Zeichnung ist zur Maßnahme geeignet



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen

- § 1 Allgemeines**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
 - Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" Landwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt
 - Im Sondergebiet nach § 2 (1) sind freistehende Solar-Module (inkl. Wechselrichter) ohne Stein- oder Betonfundament sowie zugehörige Leitungen und Wege zulässig.
 - Trafo In den mit nebenstehendem Planeinschrieb gekennzeichneten Bereichen der Baufläche (abgegrenzt durch Planzeichen nach § 5 (1) und § 2 (4)) sind abweichend von § 2 (2) für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Batterieanlagen und Transformatoren zulässig.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
- Es sind Solar-Module bis zu einer maximalen Grundfläche von 1.200 m² zulässig.
 - Zusätzlich zu § 3 (1) sind Anlagen nach § 2 (3) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 160 m² zulässig.
 - Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Gesamt-Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 200 m² überschritten werden. Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- § 4 Höhenentwicklung**
- OK_{max} 547,00 Maximal zulässige absolute Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante max. 545,00 m ü. NNH nach DHHN2016) Die Oberkante der baulichen Anlage ist der insgesamt höchste Punkt der baulichen Anlage.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
 - Der Modulabstand zum geplanten Gelände muss mindestens 80 cm betragen.
- § 5 Baugrenzen**
- Baugrenzen
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 1 m², sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.
 - 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**
- Einfriedungen sind nur innerhalb der nebenstehenden Flächenabgrenzung zulässig. Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m ab Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel oder durchgehende Fundamente auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Dabei muss ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten werden.
 - Abweichend von § 8 (1) dürfen die Flächen nach § 9 (1) bis zu 5 Jahre nach erstmaliger Anpflanzung der Flächen mit einem Wildschutzzzaun, mit einer Maximalhöhe von 2,0m ab Gelände, eingezäunt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freihalten. Nach dieser Zeit ist der Wildschutzzzaun zu entfernen.

§ 9 Flächen zur Eingrünung

- Ausgleichsfläche Eingrünung Feldhecke**
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke, dreireihig, mit artenreichem Saum
- Herstellungsmaßnahmen:
Innerhalb der Flächen ist eine dreireihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt anzulegen. Die Feldhecke ist aus Gruppen von 5-7 Sträuchern derselben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Innerhalb der Fläche A1 sind mindestens 100, auf der Fläche A2 mindestens 400, auf der Fläche A3 mindestens 80 und auf der Fläche A4 mindestens 250 Sträucher gemäß u. a. Pflanzliste "Sträucher" zu pflanzen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niederretten von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern. Die Flächen zwischen und vor den Pflanzungen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Hierfür ist Saatgut aus autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 16, unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsgebiet 8) zu verwenden. Die nicht von Gehölzen überstandenen Flächen sind mittels ein- bis zweischüriger Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres, mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist eine häufigere Mahd möglich. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- Schemaschnitt
Eingrünung Feldhecke
-
- Pflanzliste:**
Für die Strauchpflanzungen nach §9 (1) ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Sie haben mit folgenden Arten und Qualitäten zu erfolgen:
- Sträucher:**
Die gepflanzten Sträucher müssen eine Mindestqualität von Höhe 60 - 100 cm, verpflanzt aufweisen. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:
- | | | | |
|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Rosa arvensis | Acker-Rose |
| Corylus avellana | Haselnuss | Rosa canina | Hunds-Rose |
| Crataegus laevigata | Zweigelfi. Weißdorn | Salix caprea | Salweide |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Viburnum opulus | Gewöhnl. Schneeball |
| Prunus spinosa | Schlehdorn | | |
- Eingrünung Baumreihe (Nord- und Westseite)**
- Bäume zu pflanzen
Je Planzeichen ist ein Baum der Mindestpflanzqualität
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.
Baumart: Sorbus aucuparia - Eberesche
- Am Ende jeder Modulreihe ist entsprechend Planzeichnung ein Baum zu pflanzen. Vom eingetragenen Baumstandort kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- § 10 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 Urelände von maximal 30 cm.
- Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 30 cm in den Bereichen nach § 2 (3)
- § 11 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.
- § 12 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**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Vorgeschlagene Solarmodule
 - Vorgeschlagene Baukörper (Trafo, Batteriespeicher und Übergabestationen)
 - Höhenschichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis
 - Vorgeschlagener Standort für Hecken
 - Schnittführung
 - Umgrenzung Biotop Nr. 8041-0013-002 "Gehölze bei Offling und Haßmönning" außerhalb Geltungsbereich
 - Bestehender erhaltenswerter Einzelbaum (Stiel-Eiche) außerhalb Geltungsbereich
- C.2 Hinweise zum Grundwasser**
- Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Landratsamt Traunstein (Wasserrecht) zu beantragen.
- C.3 Hinweise zum Schutz gegen Starkregeneignisse und Schichtwasser**
- 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. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
 - Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. sehr hohen Grundwasserständen kommen. Dies ist bei der Ausführung der Anlagen zu berücksichtigen. Die Anlagen sollten so gestaltet sein, dass sie mindestens 15 cm über dem jeweiligen Gelände wasserdrick sind.
- C.4 Hinweise zur Entwässerung**
- Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht, bzw. die Anwendbarkeit der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWWVerf) sind durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Wenn z. B. Materialien mit einem Flächenanteil von mehr als 50 m² aus unbeschichtetem Kupfer-, Zink- oder Blei verwendet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- C.5 Hinweise zur Modulreinigung**
- Zur Reinigung der Module darf ausschließlich Wasser verwendet werden.
- C.6 Hinweise zum Denkmalschutz**
- Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
 - Aufgedufene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- C.7 Hinweise zu den Ausgleichsflächen**
- Nach den Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Bei Gehölzen mit einer Höhe unter 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
 - Die Anlage der Eingrünungsmaßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und durch diese nach Fertigstellung abzunehmen. Die ökologische Baubegleitung ist vor Baubeginn der Gemeinde und dem LRA Traunstein (untere Naturschutzbehörde) zu benennen. Die Abnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation der Abnahme und aller Zwischenmaßnahmen sind dem LRA Traunstein (untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde zu übergeben. In der Dokumentation ist insbesondere die Herkunft autochthoner Ansätze durch Zertifikate zu belegen. Bis zum Erreichen der jeweiligen Entwicklungsziele sind jährlich nach Inbetriebnahme der Anlage die Maßnahmen zur Eingrünung durch eine ökologische Baubegleitung zu begutachten. Das Ergebnis der Begutachtung und entsprechende Nachpflanzungen etc. sind zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist dem Landratsamt Traunstein (untere Naturschutzbehörde) und der Gemeinde zu übergeben. Nach Erreichen des Entwicklungsziels hat dies alle 5 Jahre zu erfolgen.
 - Pflegemaßnahmen für Flächen nach §9 (1) nach Erreichen des Entwicklungsziels: Die nicht von Gehölzen überstandenen Flächen sind mittels einschüriger Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend der Regelungen nach §9 (1) spätestens in der nächsten Herbstpflanzperiode zu ersetzen.
 - Die Maßnahmen (2) und (3) sind im Durchführungsvertrag angeordnet.

E) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "PV-Anlage Ödberg/Offling" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (hat mit Schreiben vom 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. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis einschließlich beteiligt.

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

Altenmarkt a.d. Alz, den

..... (Siegel)

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Altenmarkt a.d. Alz, den

..... (Siegel)

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "PV-Anlage Ödberg/Offling" wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "PV-Anlage Ödberg/Offling" tritt damit in Kraft.

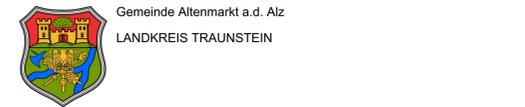
Der Bebauungsplan "PV-Anlage Ödberg" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Altenmarkt a.d. Alz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Altenmarkt a.d. Alz, den

..... (Siegel)

Stephan Bierschneider, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan
"PV - Anlage Ödberg/Offling"
als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

VORENTWURF in der Fassung vom 05.11.2024
Satzung vom
in der Fassung vom

Planung: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Neubauerstr. 3 83112 Freising
t. 08952 9568070 f. 08952 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde: ALTENMARKT A. D. ALZ
Hauptstraße 21 83352 Altenmarkt a.d. Alz
t. 08621 9845-0 f. 08621 9845-22
e. info@altenmarkt.de

Projektnummer 1381