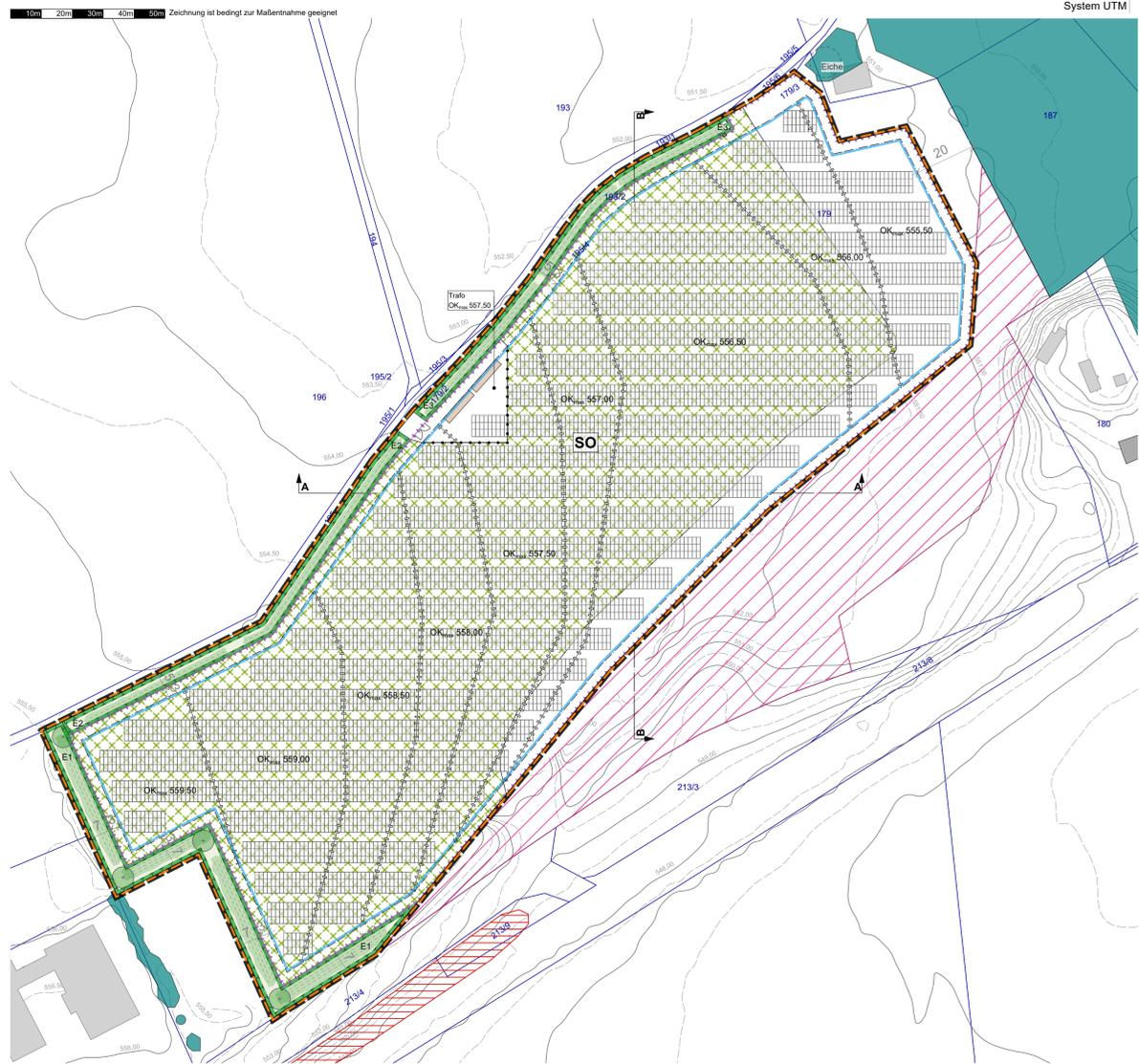


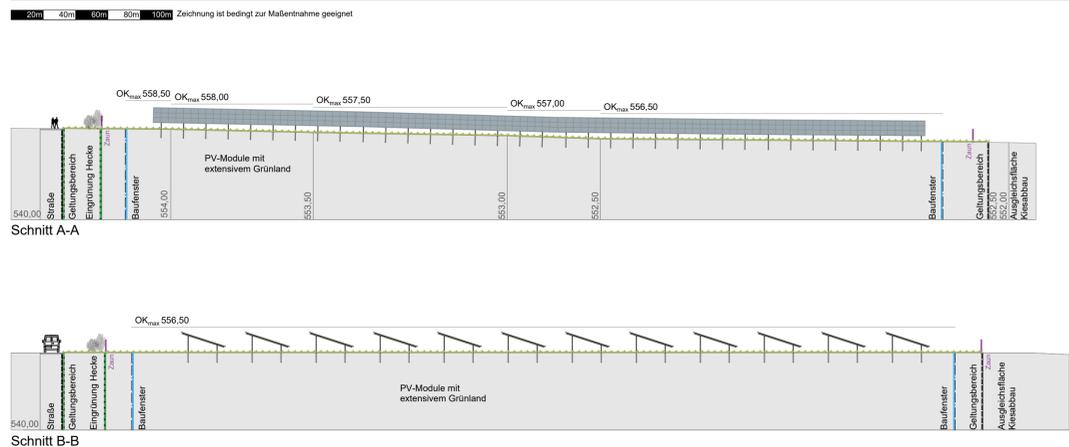
Präambel

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 Neustadt" 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) Bemaßung 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, Wechselrichter und Wege zulässig.
- (3) **Trafo** In den mit nebenstehendem Planzeichensymbol gekennzeichneten Bereichen der Bauräume (abgegrenzt durch Planzeichen nach § 5 (1) und § 2 (5)) sind abweichend von § 2 (2) für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Wechselrichter, Batterieanlagen und Transformatoren zulässig.
- (4) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (5) Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es sind Solar-Module bis zu einer maximalen Grundfläche von 19.000 m² zulässig.
- (2) Zusätzlich zu § 3 (1) sind Anlagen nach § 2 (3) bis zu einer Grundfläche von 75 m² zulässig.
- (3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 150 m² überschritten werden.
- (4) Die nach § 3 (3) zulässige Grundfläche für Zufahrten darf um bis zu weiteren 1.900 m² durch eine Zufahrt zur nördlich und außerhalb des Baubereiches auf Fl.-Nr. 193 gelegenen Kiesabbaufläche überschritten werden.
- (5) Eine weitere, über die Regelungen nach § 3 (2), (3) und (4) hinausgehende Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Maximal zulässige absolute Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (z.B. Oberkante max. 556,00 m ü. NNH nach DIN EN 12181). Die Oberkante der baulichen Anlage ist der insgesamt höchste Punkt der baulichen Anlage.
- (2) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- (3) Der Modulabstand zum geplanten Gelände muss mindestens 80 cm betragen.

§ 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.

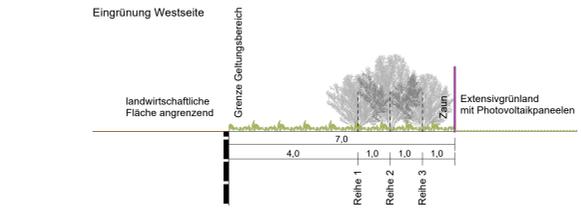
§ 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur innerhalb der nebenstehenden Flächenabgrenzung zulässig. Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune und Metallzäune 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.
- (2) Abweichend von § 8 (1) dürfen die Flächen nach § 9 (1) und (2) bis zu 5 Jahre nach erstmaliger Anpflanzung der Flächen mit einem Wildschutzzaun, mit einer Maximalhöhe von 2,0 m ab Gelände, eingezäunt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freihalten. Nach dieser Zeit ist der Wildschutzzaun zu entfernen.

§ 9 Grünordnung

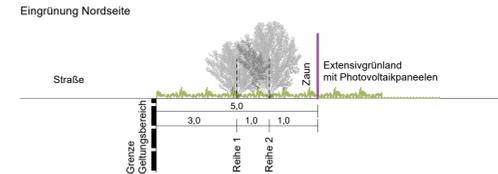
- (1) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Eingrünung West"
- Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke, dreireihig, mit artenreichem Saum
- Herstellungsmaßnahmen:
Innerhalb der Flächen ist eine dreireihige Feldhecke entsprechend Schemaschnitt anzulegen. Die 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 E1 sind mindestens 300 Sträucher gemäß "Pflanzliste Sträucher" (§ 9 (3)) 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 überstandene 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 1



- (2) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Eingrünung Nord"
- Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke, 2-reihig
- Herstellungsmaßnahmen:
Innerhalb der Flächen ist eine zweireihige 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 Flächen E2 und E3 sind jeweils mindestens 175 Sträucher gemäß "Pflanzliste Sträucher" (§ 9 (3)) zu pflanzen. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen (Entfernung bzw. Niederretten von Aufwuchs) der Wuchs der Gehölze zu fördern. Innerhalb der Flächen sind vorhandene Wiesenflächen zu erhalten und falls noch keine Wiesenvegetation vorhanden ist, ist diese anzuzüchten und dauerhaft zu pflegen.

Schemaschnitt 2



Pflanzliste Sträucher:

Für die Strauchpflanzungen nach §9 (1), (2) ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. 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	Zweigriffel, Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Eucnyme europaeus	Pflaflenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn		

Eingrünung Einzelbäume

Bäume zu pflanzen
Je Pflanzfläche ist ein Baum der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Bäume sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche	Obstbäume i. S.	

- (5) Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
Der Bereich ist als extensives Grünland zu entwickeln.

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

§ 11 Befristung

- (1) 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.
- (2) Die Festsetzung § 3 (4) ist nur so lange zulässig, wie auf der nördlich benachbarten Fläche auf Fl.-Nr. 193 Kies abgebaut wird.

§ 13 Versickerung

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

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1) Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (2) Vorgeschlagene Solarmodule
- (3) Vorgeschlagene Baukörper (Trafo, Batteriespeicher und Übergabestationen)
- (4) Höhengichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis
- (5) Bestehender Wald/Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs
- (6) Vorgeschlagener Standort von Gehölzpflanzungen
- (7) Schnittführung
- (8) Vorgeschlagene Zufahrt
- (9) Umgrenzung Ökoflächenkataster (Ausgleich- und Ersatzfläche) ÖFK-Lfd-Nr. 168452 außerhalb Geltungsbereich
- (10) Umgrenzung Biotop Nr. 8040-0005-TF 002 "Böschungen bei Neustadt" außerhalb Geltungsbereich

C.2 Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse 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.

C.3 Hinweise zu Grünordnung

- (1) 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.
- (2) Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sowie Maßnahmen zur Bodenmelioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Drainung, Torfzusatz etc.) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- (3) Die Maßnahme (2) ist im Durchführungsvertrag angeordnet.

C.4 Hinweis zur Eingrünung

Die im Rahmen des Kiesabbaus auf Fl.-Nr. 179 südlich des Geltungsbereichs angrenzende Ausgleichsfläche dient der Eingrünung der Freiflächen-Photovoltaikanlage und muss bis zur Baufreigabe vollumfänglich umgesetzt sein.

C.5 Hinweise zur Entwässerung

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht, bzw. die Anwendbarkeit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) 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.6 Hinweise zur Modulreinigung

Zur Reinigung der Module darf nur Wasser verwendet werden.

E) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.10.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "PV-Anlage Neustadt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2024 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 ausliegt. 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 Neustadt" 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 Neustadt" wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "PV-Anlage Neustadt" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan "PV-Anlage Neustadt" 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 Neustadt"
als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB

VORENTWURF in der Fassung vom 27.03.2025

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08652 9568070 f. 08652 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 1380