

A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- SO Sondergebiet, Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 - GRZ Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO): Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 der Module festgesetzt.
 - DN 20° - 30° Dachneigung als Mindestmaß (20°) / Dachneigung als Höchstmaß (30°)
 - SD Satteldach, Dachneigung von 20° bis 30°
 - FD Flachdach
 - WH 3,50 max. zulässige Wandhöhe in Meter (OK = 3,50 m über FFB EG)
 - FH 5,00 Firsthöhe als Höchstmaß (OK = 5,00 m über FFB EG)
 - MH 3,30 maximale zulässige Modulhöhe (OK = 3,30 m über OK Gelände)
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- Baugrenzen für Gebäude
 - Baugrenzen und Einfriedung für Photovoltaik-Module
- 4. Grünflächen**
- Eingrünung
 - Ausgleichsflächen
- 5. Sonstige Planzeichen**
- 1546 Flurstücknummer (z.B. 1546)
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Maßzahl (z.B. 3,0 m)
 - Flächen für Photovoltaik-Module (PV)
 - Standort für MS-Trafo
 - Berghang mit Hangkanten
 - Höhenschichtlinien

B. Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständungen
 - Gebäude für die technische Infrastruktur
 - erforderliche Einzäunung
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18, 19 und 23 BauNVO durch die überbaubare Grundstücksflächen und die max. zulässige Wandhöhen festgesetzt.
- 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):**
Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.
- 2.2 Anzahl Gebäude:**
Es sind maximal zwei Gebäude zulässig. Die überbaubare Grundfläche der Gebäude wird auf zusammen max. 50 m² festgelegt.
- 2.3 Maximale Wand- und Firsthöhen (§ 18 BauNVO):**
Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 3,50 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut. Eine maximale Firsthöhe wird mit 5,00 m festgelegt. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt am First des Gebäudes.

3. Erschließung

- 3.1 Verkehr**
Die obere Teilfläche der Freiflächenanlage wird über die bestehende Hofzufahrt des Eigentümers erschlossen. Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.
- 3.2 Ver- und Entsorgung**
Bei den Gebäuden werden keine sanitären Einrichtungen eingebaut, dadurch ist weder eine Wasserversorgung noch Abwasserentsorgung erforderlich. Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser wird in die umlaufende Sickermulde eingeleitet.
- 3.3 Regenwasser, Oberflächenwasser**
Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser wird in die umlaufende Sickermulde eingeleitet.
In den randlichen Grünstreifen, über gewachsenem Boden, werden flache Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser aus den Modulbereichen angelegt. Die Berechnung der Muldenabmessungen nach den ATV-Arbeitsblättern ist der Gemeinde vorzulegen. Die Mulden können einseitig in die Pflanzung integriert werden, die Aussenseite ist als Wiesensmulde anzulegen und durch gelegentliche Mahd zu pflegen.
Die Mulden bekommen einen Überlauf zur Ausgleichsfläche auf der Böschung und durch die untere Modulfläche bis zur Ausgleichsfläche mit Retentions- und Sickermulden im Süden der Anlage.
Im Nordwesten wird eine leichte Ausmündung innerhalb der Modulfläche angelegt und zur Ausgleichsfläche geführt.
Eine gezielte Versickerung im Deponiebereich ist nicht zulässig.
Der Anlagenbetreiber hat eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vor eventuell möglichen wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser durchzuführen.

4. Gestaltung

- Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.
- 4.1 Dachform**
Als Dachform sind zugelassen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° und Flachdächer.
- 4.2 Dachdeckung:**
Als Dachdeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine und Blechdeckungen zugelassen.
- 4.3 Firstrichtung:**
Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- 4.4 Photovoltaikmodule**
Die ehemalige Bauschuttdeponie wurde mit folgenden Schichten (von oben nach unten) überdeckt: mind. 1,20 m Rekultivierungsschicht, Dränschicht und 40 cm bindiges Material.
Bei dem Bau der Fundamente darf die Dränschicht und das darunterliegende bindige Material weder beschädigt noch durchstoßen werden.
Vor dem Bau muss der Gemeinde eine Statik vorgelegt werden.
Aufständungen von Photovoltaikmodulen aus chemisch behandeltem Holz sind nicht zulässig.
Durch die Photovoltaikmodule darf die Filter- und Reinigungswirkung der jetzt vorhandenen belebten Oberbodenschicht nicht nachteilig verändert werden.
Die Fertighöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird mit max. 3,30 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.
Die Einfriedung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ohne durchgängige Sockel aus Industrie-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen.
Die maximal zulässige Gesamthöhe der Einfriedung, einschließlich Übersteigschutz, beträgt 2,30 m.
Der vorgesehene Übersteigschutz ist auf das versicherungstechnisch zwingend notwendige Mindestmaß zu reduzieren.
Zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
Der Zaun muss auf der Baugrenze für die Photovoltaikanlage verlaufen, die Befpflanzung erfolgt anschließend außerhalb des Zaunes.

5. Hinweise und Empfehlungen

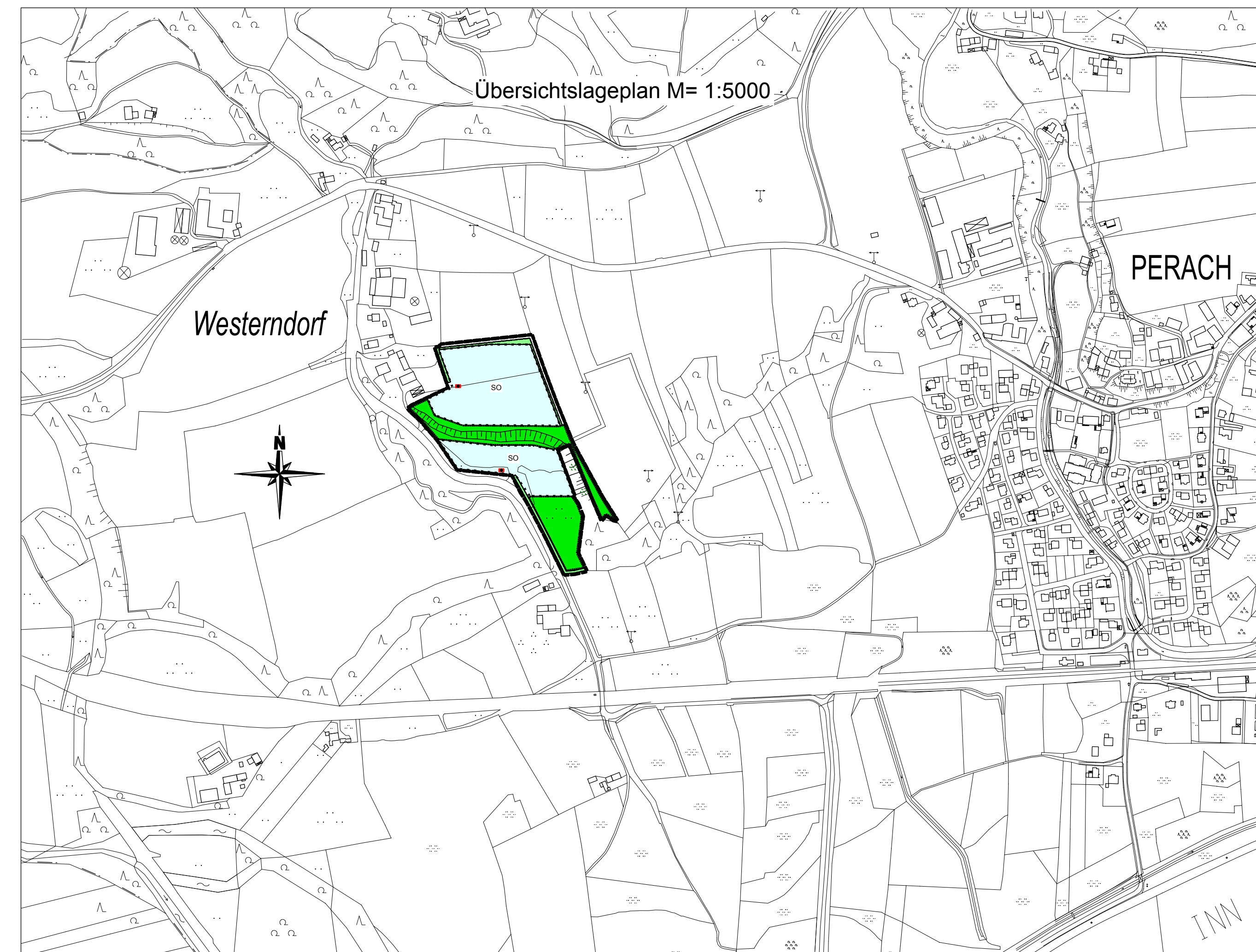
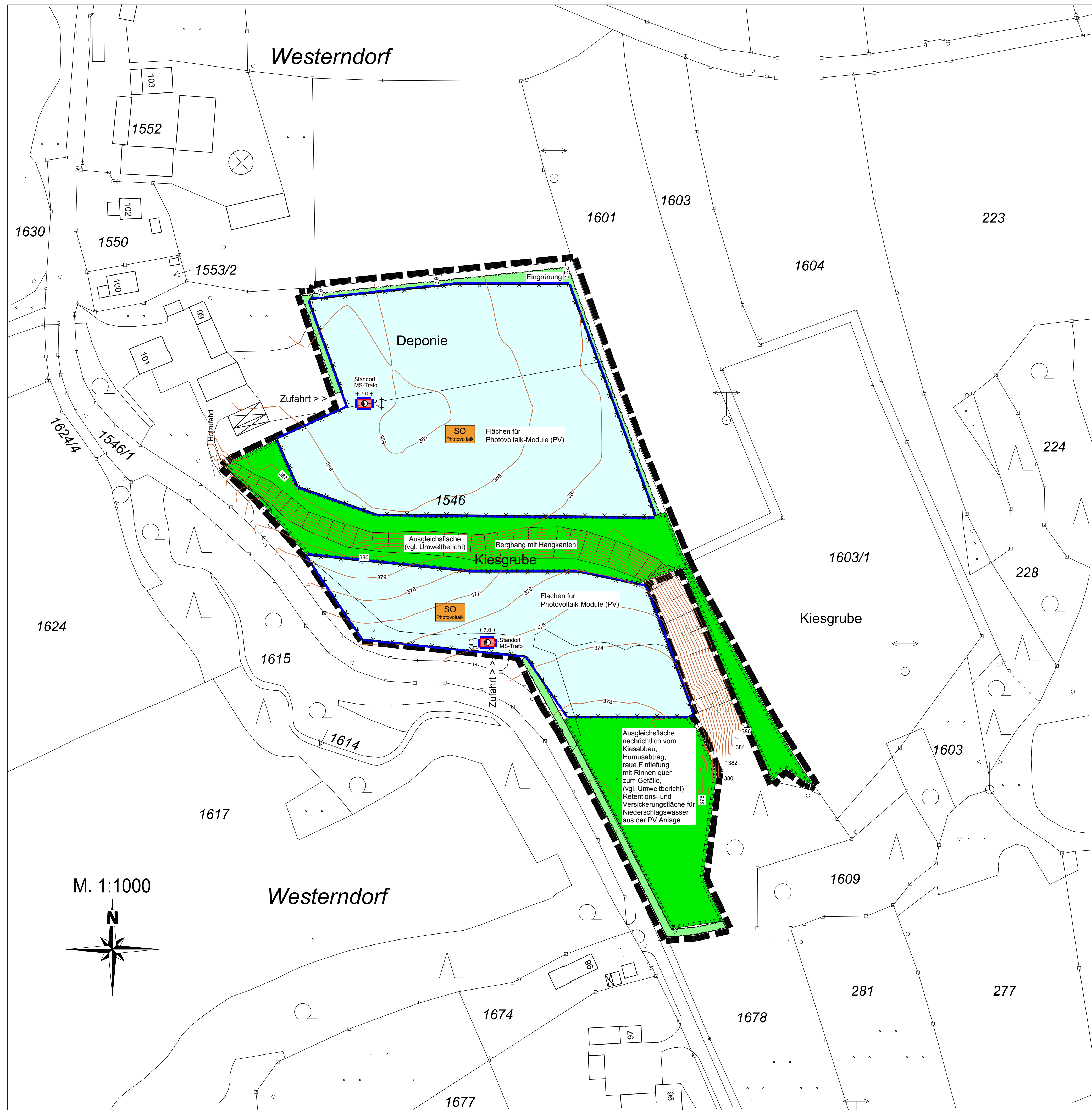
- 5.1 Nachrichtliche Hinweise:**
Bei historischen Bodenfunden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen.
- 5.2 Anschluss an vorhandene Versorgungsleitungen:**
Antrag ist in Bearbeitung
- 5.3 Untergrund:**
Die Bauherren haben selbst Erkundigungen über die Eignung des Untergrundes zur Errichtung einer PV-Anlage einzuholen. Die Gemeinde übernimmt insoweit keine Haftung.
- 5.4 Entschädigungsansprüche:**
Mit Einwirkungen des Straßenverkehrs wie z.B. Steinschlag, Streusalz (Winterdienst) und der gleichen muss gerechnet werden. Der Betreiber der PV-Anlage kann daraus keine Entschädigungsansprüche geltend machen.
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Staubemissionen bzw. Schäden durch Stierschlag verursacht werden. Der Betreiber der PV-Anlage kann daraus keine Entschädigungsansprüche geltend machen.
Beeinträchtigungen der Photovoltaikanlagen durch die ordnungsgemäße Forstwirtschaft sind zu dulden und begründen keinen Anspruch auf Entschädigung.
- 5.5 Versorgungsleitungen**
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befpflanzung freizuhalten.
- 5.6 Grünordnerische Maßnahmen**
- 6.1 Randgrünstreifen nach Norden und Nordosten**
Der Grünstreifen im Norden und Osten (obere Teilfläche) ist mindestens 6m breit, am Nordosteck mindestens 10m breit. Entlang dem Zaun erfolgt eine versetzt-zweireihige Pflanzung aus Wildrosen (Rosa arvensis) und Arten wie Weißdorn, Sanddorn und Schlehdorn.
Höherwüchsigere Arten gemäß Pflanzenverzeichnis sind zulässig, aber nicht vorgeschrieben, ausgenommen im Nordosteck. Hier sind mindestens 3 Bäume (Arten gemäß Pflanzenverzeichnis) zu pflanzen.
Das Nachbarrecht ist bei allen Anpflanzungen zu beachten.
Entlang der Nachbargrundstücke muss ein Wiesensstreifen in maximal 3m Breite angelegt und extensiv gepflegt oder bewirtschaftet werden.
Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.
Die eingrünende Befpflanzung darf bis maximal Zaunhöhen zurückgeschnitten werden.
- 6.2 Ausgleichsfläche zwischen den zwei Moduleiteflächen**
Die Hangfläche und die oberhalb und unterhalb angrenzenden ebenen Flächen werden im erforderlichen Umfang als Ausgleichsfläche für die PV-Anlage festgesetzt.
Eventuelle Mehrflächen können für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den früheren Kiesabbau verwendet werden.
Die Böschungsflächen müssen der natürlichen Sukzession überlassen, höherwüchsigere Gehölze können entfernt werden, sobald sie die Böschung um mehr als 2m überragen. Hierzu befinden sich weitere Angaben im Umweltbericht.
Die angrenzenden ebenen Flächen werden als extensive Altgrasflächen gepflegt. Sie werden als extensive Wiesen mit autochthonem Saatgut hergestellt und extensiv, ohne Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen, gepflegt (gemäht oder beweidet). Mähgut wird entfernt (keine Mulchung).
Auf der Fläche sind Strukturelemente wie Wurzelstöcke, Altholz, Nagelfluhsen und Grobkies in geeigneter Anordnung einzubauen.
Die nicht belegten Flächenanteile sollen mähbar bleiben.
- 6.3 Ausgleichsfläche im Süden der Anlage**
Die Ausgleichsfläche im Süden muss zur flächigen Retention und Versickerung hergerichtet werden. Dazu sind flache Mulden und rinnenartige raue Einteilungen quer zum Gefälle anzulegen.
Der Hauptteil der Fläche soll bei trockener Witterung, gelegentlich gemäht werden können.
Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Das Muldevolumen muß zur Aufnahme des anfallenden normalen Niederschlagswassers ausreichen.
Es ist zu berechnen.
Bei größeren Niederschlagsereignissen ist wie bisher die Ableitung des Überwassers in den Westerndorfer Graben möglich. Eine direkte Einleitung ist nicht zugelassen.
Zur Badeseestraße erfolgt eine mindestens zweireihige Abpflanzung. Bäume sind zulässig, aufgrund der umgebenden hohen Baumbestände kann sie auch ausschließlich aus den Straucharten gemäß Auswahlliste in Nr. 6.4 bestehen.

6.4 Zulässige Pflanzenarten für festgesetzte Pflanzungen

- Es sind ausschließlich die aufgeführten Arten zulässig. Andere Arten können bei einvernehmlicher Zustimmung der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden.
Es sind nur Pflanzen autochthoner Herkunft zulässig. Potenziell-natürlich sind Arten Hainmispel-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum) der Südbayerischen wie auch z.T. Eschen-Linden-Auwälder.
Die Herkunft des Pflanz- und Saatgutes ist der Unteren Naturschutzbehörde mittels Zertifikat nachzuweisen.
- Auswahlliste Bäume und Sträucher**
- | | | | |
|--------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Stieleiche | Quercus robur | Buche | Fagus sylvatica |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Grauerle | Alnus incana |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Winterlinde | Tilia cordata |
| Esche | Fraxinus excelsior | Traubenkirsche | Prunus padus |
| Vogelkirsche | Prunus avium | Bergweide | Ulmus glabra |
| Esche | Fraxinus excelsior | Weißweide | Salix alba |
| Feldahorn | Acer campestre | Eibersche | Sorbus aucuparia |
| Sandbirke | Betula pendula | Salweide | Salix caprea |
| Hasel | Corylus avellana | Hartnegel | Cornus anguinea |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | oxyacantha | |
| Schlehdorn | Prunus spinosa | Hackbirsche | Lonicera xylosteum |
| Liguster | Ligustrum vulgare | Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus | Pflaumenblüten | Euonymus europaeus |
| Feldrose | Rosa arvensis | Schneeball | Viburnum lantana |
- Mindestpflanzgröße
Bäume Höhe ab 150 oder vergleichbare Forstsortierung
Straucher ab 1Str. 2 Tr 70-90 oder vergleichbare Forstsortierung
- Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben der **Liste offitiger Pflanzenarten** des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABl Nr. 21/1976) zu beachten.
Sehr stark giftige (akut lebensgefährliche) Pflanzen sind im öffentlich zugänglichen Bereich nicht zulässig. Dies sind z.B. Seibedast (Daphne mezereum) und Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus).

Verfahrensvermerk

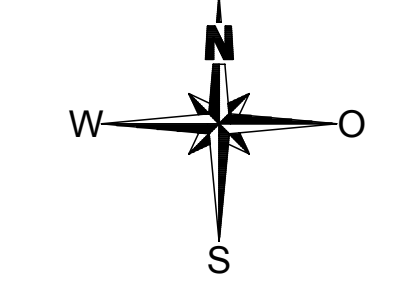
- Die Gemeinde Perach hat am 18. Januar 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Photovoltaik - Freiflächenanlage auf der Flur Nr. 1546" (Gelände Bauschuttdeponie) beschlossen.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. März 2012 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 21. März 2012 gebilligt.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. März 2012 hat in der Zeit vom 05. April bis 10. Mai 2012 stattgefunden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 05. April bis 10. Mai 2012 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 28. März 2012 öffentlich durch Anschlag an der Gemeindefeile bekannt gemacht.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
- Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgelegten Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 24. Mai 2012 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24. Mai 2012 hat in der Zeit vom 20. Juni 2012 bis 23. Juli 2012 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 20. Juni 2012 bis 23. Juli 2012 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 11. Juni 2012 öffentlich durch Anschlag an der Gemeindefeile bekannt gemacht.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Perach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25. Juli 2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 BauGB wurde am 25. Juli 2012 beantragt. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Perach, den
Georg Eder, 1. Bürgermeister



Aufstellung des Bebauungsplanes - Nr. 12
"Photovoltaik - Freiflächenanlage auf der Flur Nr. 1546"
(Gelände Bauschuttdeponie)
der Gemeinde und Gemarkung Perach



Genehmigungsfassung



M = 1 : 1000
gefertigt: Perach, den 25. Juli 2012

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spemann
Raiffeisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn
Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
E-Mail: info@b-spemann.de