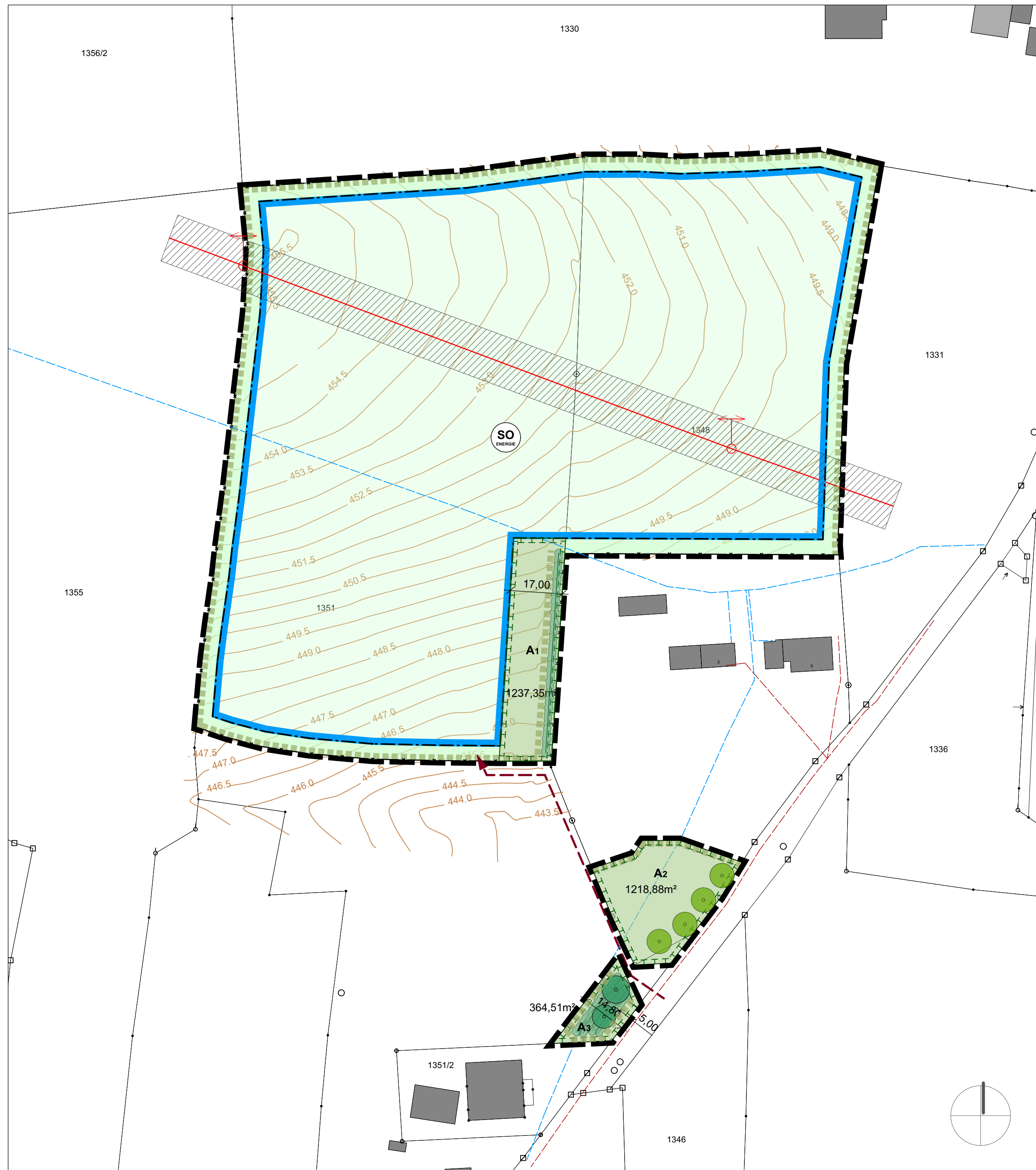
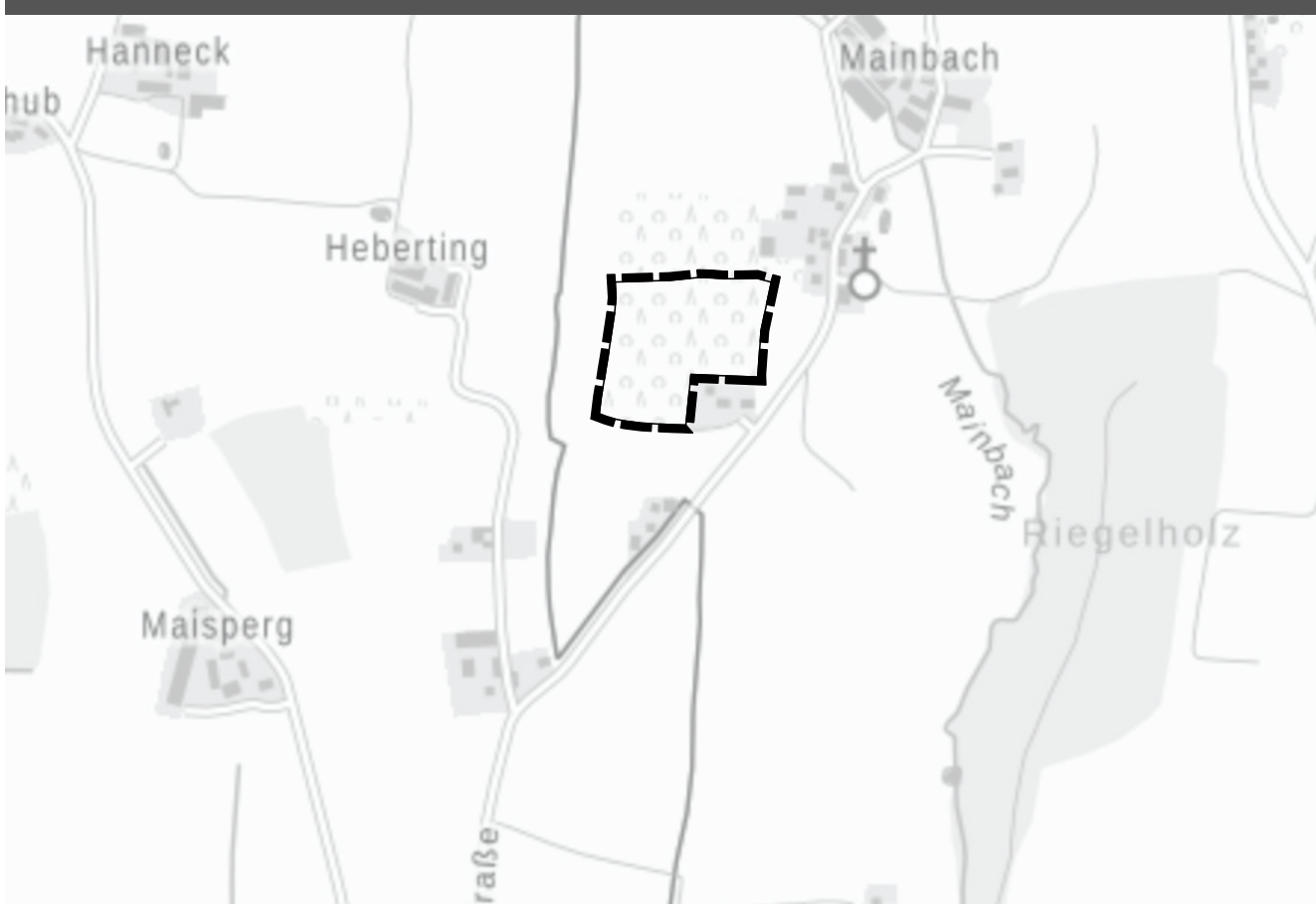


**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**



- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Zaun
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Private Grünfläche; Extensivgrünland  
Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Extensivgrünland
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:  
Bäume 1. Wuchsortung  
Bäume 2. Wuchsortung  
Obstbäume  
Sträucher
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**  
Entwicklungsziel Säume  
bestehende Grundstücksgrenze  
55 Flurstücksnummer  
6,0 m Vermaßung in Meter  
Feuerwehrrzufahrt  
20-kV-Leitung (Freileitung) mit Leitungsschutzzone (beiderseits 8 m)  
Maststandort 20-kV-Freileitung  
Niederspannungs-Leitung (Erdkabel)  
Telekomleitung  
Höhenlinien, Abstand 0,5 m

**LAGEPLAN M 1 : 10.000**



**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

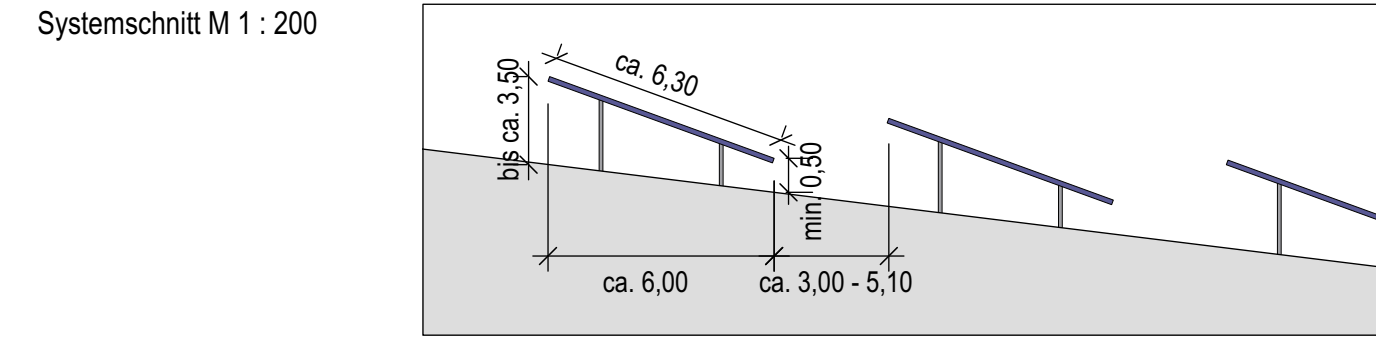
- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten:** Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen (Modultische). Diese sind ohne Fundamente mittels gerammerter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetalffreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Anlagen zur Energiespeicherung sind unzulässig.
- T1.2 Grundflächenzahl:** Maximale GRZ: 0,5.
- T1.3 Höhe baulicher Anlagen:** Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände: 4,00 m (Solarmodule) bzw. 4,50 m (Trafostation; maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut)
- T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen:** Keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
- T1.5 Einfriedungen:** Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm.
- T2 Wasserwirtschaft**
- T2.1 Niederschlagswasser** Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der geäußerten Fläche zu versickern.
- T3 Blendschutz**
- T3.1** Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen Wohnbebauung im näheren Umfeld festgestellt werden, sind zusätzlich zu bestehenden, abschirmenden Gehölzbeständen ergänzende Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels) durchzuführen.
- T4 Grünordnung**
- T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen** Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefaltene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
- T4.2 Private Grünflächen** Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als frische, artenreiche Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen des Gemeindegebietes oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In Randbereichen gem. hinweislicher Darstellung (Entwicklungsziel Säume) sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit einer Breite von mindestens 2 m auszusparen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- T4.3 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**
- Teilfläche A1** Dem Baumbestand auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist eine Strauchreihe vorzupflanzen.  
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:  
Berberis vulgaris Gew. Berberitze  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundstrose  
Rosa majalis Zimtrose  
Salix caprea Salweide  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!  
Pflanzabstand: innerhalb der Pflanzreihe 2 m
- Die restliche Fläche ist als Extensivwiese mit thermophilen Säumen zu entwickeln. Die Festsetzungen unter T4.2 gelten entsprechend.

- Teilfläche A2** Die Flächen sind als frische, artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Die Festsetzungen unter T4.2 gelten entsprechend.  
Auf der Südost-Seite ist ergänzend eine Obstbaumreihe mit Birnen und Kirschen in regionaltypischen, robusten Sorten zu pflanzen.  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm
- Teilfläche A3** Die Flächen sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen als mehrreihige Baumhecke aus heimischen, standorttypischen Arten mit vorgelagerten Säumen vor zu entwickeln. Pflegemaßnahmen wie Pflenterung oder abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Folgende Baumarten sind zu verwenden:  
1. Wuchsortung: Prunus avium, Vogelkirsche  
2. Wuchsortung: Wildbirne, Pyrus communis  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis  
Vorgaben für Strauchpflanzungen wie Teilfläche A1.  
Pflanzabstand: innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen 2 m  
Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.
- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**

Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einbauten rüchstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Befestigungen.  
Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen oder miteinander verwachsenen Grünstrukturen im Geltungsbereich des Planungsgebietes um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten.  
Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

**C HINWEISE**

- Bodendenkmäler** Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.
- Brandschutz** 1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschießdepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.  
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit dem Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.  
3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Beschädigungen** Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf örtliche, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmaßnahmen zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 01. Verfahren**
- Der Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 01.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2020 bis 29.01.2021 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 07.05.2021 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.07.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.07.2021 als Satzung beschlossen.

Unterdietfurt, den .....

Blümelhuber  
1. Bürgermeister

**02. Ausfertigung und Bekanntmachung**

Nach Genehmigung, Ausfertigung und Bekanntmachung des Deckblatts Nr.13 des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht ausgefertigt. Die Gemeinde Unterdietfurt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit allen zugehörigen Bestandteilen gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Unterdietfurt, den .....

Blümelhuber  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Unterdietfurt**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**"SO SOLARPARK MAINBACH"**