



- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche, Extensivgrünland
Private Grünfläche innerhalb von Baufestern; Extensivgrünland
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Private Verkehrsfläche
- 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
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft; Erhaltung wertvoller Bestandsflächen (Freiholz; Streubestand)
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:
Bäume 1. Wuchsordnung
Bäume 2. Wuchsordnung
Obstbäume
Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
Entwicklungsziel Säume
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vermessung in Meter
Feuerwehrezufahrt
Höhenlinien, Abstand 1,0 m

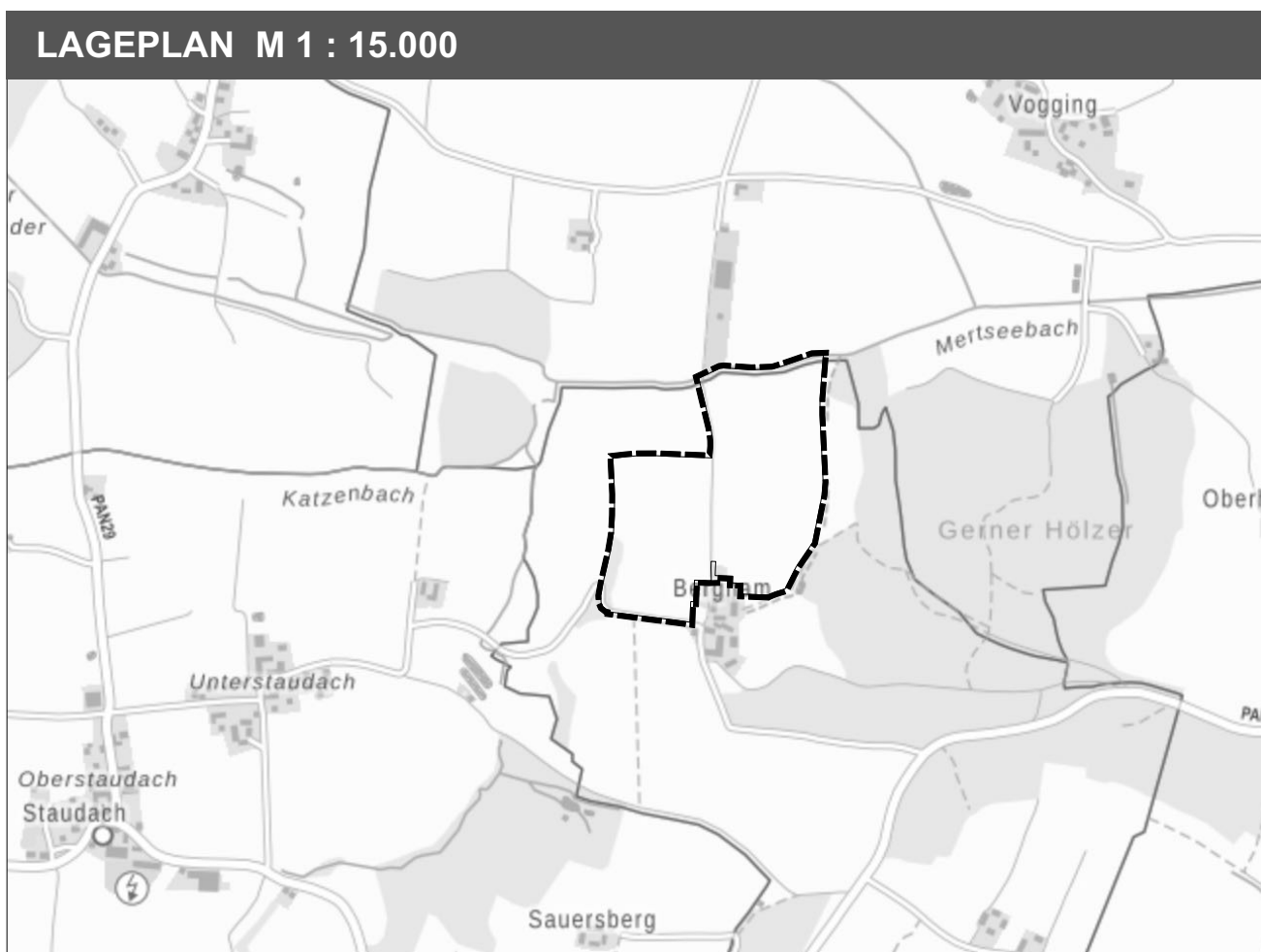
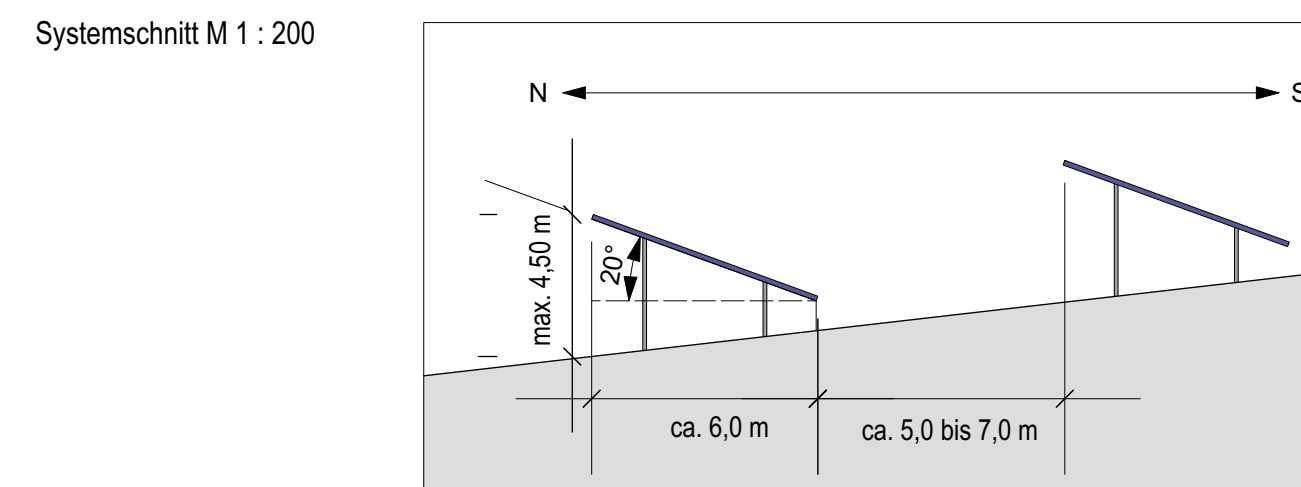
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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 geramter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Anlagen zur Energiespeicherung sind unzulässig.
Maximale GRZ: 0,5
T1.2 Grundflächenzahl: Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände: 4,00 m (Solarmodule) bzw. 4,50 m (Traggebäude; maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schrägfläche mit der oberen Dachhaut).
T1.3 Höherbaulicher Anlagen: Keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
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 gezeichneten Fläche zu versickern.
- T3 Blendschutz**
T3.1 Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen Wohnbebauung im näheren Umfeld festgestellt werden, sind 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 unmittelbaren Nähe der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verwundschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
T4.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufestern sind als frische Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
T4.3 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft
Wiesenflächen: Die Flächen 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.
T4.4 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft; Erhaltung wertvoller Bestandsflächen
Das Feldgehölz auf einem Steilhang sowie die vorhandene Streubewiese sind dauerhaft zu erhalten.
- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**
Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischer Leitungen, Fundamente und Einbauten rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. 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 Gestrüchtern im Geltungsbereich des Planungsbereichs um einen Eingriff im Sinne des geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.
- Strauchpflanzungen**
Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind ein- bis zweireihige, gemischte Hecken zu pflanzen.
Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen verwenden:
Berberis vulgaris Gew. Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
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 und zwischen den Pflanzreihen 2 m
Die Pflanzungen sind in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäumung vor Wildverbiss zu schützen.

- Strauchpflanzungen**
Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind ein- bis zweireihige, gemischte Hecken zu pflanzen.
Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen verwenden:
Berberis vulgaris Gew. Berberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
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 und zwischen den Pflanzreihen 2 m
Die Pflanzungen sind in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäumung vor Wildverbiss zu schützen. Pflegemaßnahmen (z.B. abschnittsweise Verjüngung durch Auf-den-Stock-Setzen) sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Baumspflanzungen**
Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Populus tremulus Zitterpappel
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Corylus avellana Hasel
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Bäume am Merteseeufer:
Alnus glutinosa Schwarzerle
Salix alba Silberweide
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis; bei Schwarzerle ausschließlich Sämlinge aus der näheren Umgebung zu verwenden
Obstbäume
Apfel, Birne und Kirsche in regionaltypischen, robusten Sorten
Mindestpflanzqualität: Hochstamm
Die Pflanzungen sind in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Einzelschutz oder Zäumung vor Wildverbiss zu schützen. Die Bäume an der Mertesee sind dauerhaft durch Knotengitter vor Bienenverbiss zu schützen.
- T4.4 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft; Erhaltung wertvoller Bestandsflächen
Das Feldgehölz auf einem Steilhang sowie die vorhandene Streubewiese sind dauerhaft zu erhalten.
- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung
Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischer Leitungen, Fundamente und Einbauten rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. 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 Gestrüchtern im Geltungsbereich des Planungsbereichs um einen Eingriff im Sinne des geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

C HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Die Baukörper 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 Brandschutzstelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage störungslos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrslüsseldepot (Typ 1 (nicht VÖS 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. Tragkonstruktionen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befähigte 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.



- 01. Verfahren**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufteilungsbeschluss wurde am 04.02.2022 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Unterdiefurt, den
- Bürohuber**
1. Bürgermeister
- 02. Ausfertigung und Bekanntmachung**
Nach Genehmigung, Ausfertigung und Bekanntmachung des Deckblatts Nr. 15 des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht ausfertigt.
Die Gemeinde Unterdiefurt hat den Bebauungsplan mit allen zugehörigen Bestandteilen gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich in Kraft getreten.
Unterdiefurt, den
- Bürohuber**
1. Bürgermeister

Gemeinde Unterdiefurt
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
"SO SOLARPARK BERGHAM"

Vorentwurf
zu den Verfahren gem. den §§ 3.1 und 4.1 BauGB