



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen.

der Begründung mit Umweltbericht.

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zweckbestimmung nach § 11 Abs. 2 BauNVO BauNVO „Regenerative Energienutzung – Freiflächenphotovoltaikanlage“

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

AH 3,5 m Anlagenhöhe als Höchstmaß in Metern über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

WH 3,5 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

BA 0,8 m Bodenabstand als Mindestmaß in Metern über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in Metern ü. NHN

§ 6 überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

§ 7 Verkehrsflächen

Einfahrtbereich mit Angabe zur Breite in Metern

Wirtschaftsweg, öffentlich gewidmet Verkehrsfläche

§ 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot Pflg 1: Struktureiche Strauchpflanzung

§ 9 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

festgesetztes Maß, z. B. 3,5 m

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 10 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung nach § 11 Abs. 2 BauNVO lautet „Regenerative Energienutzung – Freiflächenphotovoltaikanlage“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen (z. B. Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung, Trafostation, Wechselrichter, Stromspeicher, Übergabestation usw.) sowie Stellplätze die zum Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage benötigt werden.

§ 11 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Anlagenhöhe gem. Nr. 2 A § 5 ist zu messen ab dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Nr. 2 A § 5 bis zum höchstgelegenen Abschluss der PV-Module.

(2) Der Bodenabstand gem. Nr. 2 A § 5 der PV-Module ist zu messen ab dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Nr. 2 A § 5 bis zum unteren Abschluss der PV-Module (ohne Stützen).

(3) Zwischen den PV-Modul-Reihen ist ein mindestens 3 m breiter nicht von baulichen bzw. technischen Anlagen überstellter und besonnter Bereich freizuhalten.

(4) Die Wandhöhe sonstiger baulicher Anlagen gem. Nr. 2 A § 5 ist zu messen ab dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Nr. 2 A § 5 bis zum höchstgelegenen traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum höchstgelegenen Abschluss der Außenwand (Attika).

(5) Von der festgesetzten Anlagehöhe / Wandhöhe gem. Nr. 2 A § 5 darf in Bezug auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. Nr. 2 A § 5 um +/- 50cm abweichen werden (Anpassung an Geländeverlauf).

§ 12 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur private Erschließungsflächen sowie zu begründende Flächen zulässig.

§ 13 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,20 m zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 15 cm im Sockelbereich freizuhalten. Einfriedungen dürfen für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

§ 14 Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

§ 15 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei ohne Höhenversatz hergestellt werden.

§ 16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Im gemäß Nr. 2 A § 7 gekennzeichneten Einfahrtbereich ist nur eine kombinierte Ein- und Ausfahrt zu den hinterliegenden Baugiebelsflächen zulässig.

(2) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

(3) Private Erschließungsflächen und Stellplätze sind entweder als Rasen- oder Wiesenfläche, als Schotterrasen oder Schotterfläche herzustellen. Eine vollständige Rückbaubarkeit ist dabei zu gewährleisten.

§ 17 Grünordnung

(1) Strauchpflanzungen

Pflanzgebot (Pflg) 1

Die mit Pflg 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einer dreireihigen Strauchpflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1,0 m. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden.

Pflanzliste 1

Siräucher (V. Strauch, 4 Triebe, 60-100 cm bzw. 100-150 cm): Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Eonymus europaeus (Platföhchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa spec. (Heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

(2) Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Sträucher sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Gehölzes ist dieses durch eine in Art und Wuchsordnung gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort in den Mindestpflanzqualitäten gemäß § 17 (1) vorzunehmen.

(3) Während der Bauzeit sind die Sträucher durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

(4) Nicht überbaute Grundstücksflächen bzw. nur mit PV-Module überstellten Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen als artenreiche extensive Rasen- oder Wiesenfläche einzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung als Weideland ist zulässig. Die Initialsaat der Wiesenflächen und Saumstrukturen erfolgt bei Bedarf mit autochthonem Saatgut, alternativ durch Druschgut- oder Mähgutübertragung mit Samenmaterial von geeigneten, durch die Untere Naturschutzbehörde freigegebenen Spenderflächen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Die Pflege erfolgt, sofern nicht als Weideland genutzt, über eine jährlich ein- bis zweimalige Mahd (1. Mahd: ab 15. Juni, 2. Mahd: ab 1. September). Die Saumstrukturen werden über eine jährlich einmalige Mahd gepflegt, wobei pro Jahr nur 50 % der Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist grundsätzlich nach Abtrennung abzuführen. Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden oder Düngemitteln sind unzulässig. Bei häufigem Aufkommen von Problemflanzen, z. B. Wurzelnärläutern oder Neophyten, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine abweichende Pflege zulässig (zusätzliche Schropfschnitte etc.).

(5) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung sind bis spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage vollständig umzusetzen.

§ 18 Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

(1) Vermeidungsmaßnahme V1: Kein Befahren von wasserführenden Tümpeln der Ausgleichsfläche auf FI-Nr. 1746/1 sowie 1758/1 (Teilflächen außerhalb des Geltungsbereichs).

(2) Vermeidungsmaßnahme V2: Herstellen von Amphibienzäunen zu den im Süden angrenzenden Biotoptümpeln ab dem zeitigen Frühjahr (Februar), um ein Einwandern von Amphibien in die Planfläche während der Bauphase zu verhindern; der genaue Aufstellzeitpunkt ist durch eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

(3) Vermeidungsmaßnahme V3: Keine Eingriffe in die Erdhügel oder deren Vegetation südlich angrenzend an den Geltungsbereich.

(4) Vermeidungsmaßnahme V4: Kein Befahren des Bereichs der Ausgleichsfläche auf FI-Nr. 1746/1 sowie 1758/1 (Teilflächen außerhalb des Geltungsbereichs) von Anfang April bis Ende August (Flussregenpeifer).

(5) Vermeidungsmaßnahme V5: Vermeidung der Entstehung von Brachflächen innerhalb des Geltungsbereichs nach Wiederverfüllung und Rekultivierung der bestehenden Kiesgrube durch zügige Durchführung des Projektes.

(6) Vermeidungsmaßnahme V6: Im Falle von größeren Unterbrechungen der Arbeiten, die einen spärlichen Aufwuchs (Verbrachung) zur Folge haben können, ist eine Verhinderung der Annahme der Fläche als Brutplatz für die Feldlerche durch das Anbringen sogenannter „Flatterbänder“ erforderlich.

(7) Vermeidungsmaßnahme V7: Im Falle eines Brachfallens der Fläche oder von Teilen der Fläche ist Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu klären, ob die Feldlerche oder das Rebhuhn auf der Fläche vorhanden sind. In Abstimmung mit der UNB sind bei Bedarf geeignete artenschutzfachliche Maßnahmen einzuleiten.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze Bestand

Flurstücksnummern

geplante Nebengebäude/Container (z. B. Trafostation, Batteriespeicher)

geplante PV-Module

Baum bestehend

Nutzungsschablone

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ausgleichsflächen gem. Genehmigungsbescheid für Kiesausbeute auf FI-Nr. 1746, 1758, 1758/1 (Az. 6.2-6379/Th)

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1 und 2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Satz 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

3. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt München zu verständigen.

4. Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Ergänzend ist die R-SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

5. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Verichtung zu schützen. Die Zwischenschichtung des Oberbodens muss in Metern von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungfuß erfolgen. Die Metern dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischenschichtete Bodenmaterial ist durch Zwischenansaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tielwurzenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Verdichtungen, Verunreinigungen und Umlagerungen des Bodens sind zu vermeiden, um die Funktionen des Schutzgutes als Standort für landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten (Bundes-Bodenschutzgesetz).

Um den Zinkeintrag in den Boden zu reduzieren, sind Bodenverankerungen mit minimierter Bodenberührfläche bestehend aus geeigneten Materialien (Aluminium, Stahl mit Korrosionsschutz aus Zink-Aluminium-Magnesium-Legierungen usw.) zu verwenden, insbesondere bei Einbindern der Bodenverankerung in die gesättigte Bodenschicht.

6. Maß der Baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe bzw. der Anlagenhöhe und dem Bodenabstand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

7. DIN-Hinweis

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen eingesehen werden. Die genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Bruth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Bruth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom 13.05.2024 bis 17.06.2024 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Begründung in der Fassung vom wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Taufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Entwurf der des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Taufkirchen, den

(Ulrich Sander, 1. Bürgermeister) (Siegel)

8. Ausgefertigt

Taufkirchen, den

(Ulrich Sander, 1. Bürgermeister) (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Taufkirchen, den

(Ulrich Sander, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Bebauungsplan Nr. 105 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ Gemeinde Taufkirchen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtslageplan M 1: 5000

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut

Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2

Landshut, den 23.04.2024, geändert am: 23.07.2024

H/B = 594 / 1270 (0,75m²)