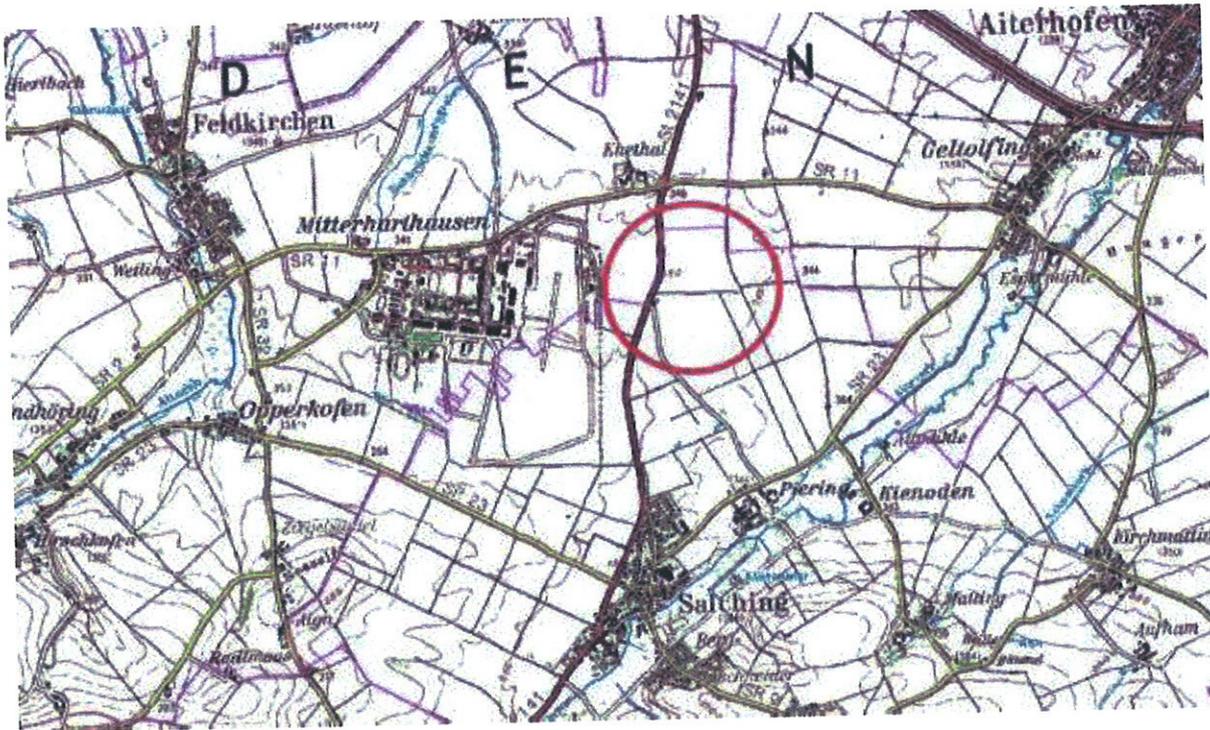




Lkr. Straubing-Bogen

Bebauungs- und Grünordnungsplan Photovoltaikfreilandanlage Salching-Nord

29.03.2006, geändert 24.04.2006 und 12.06.2006
M 1:1000

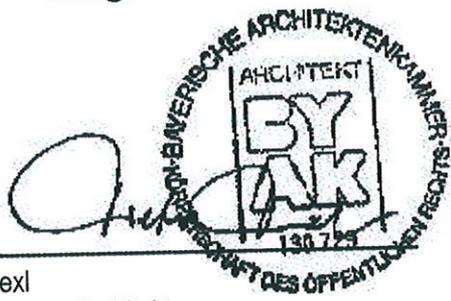


Bebauungsplan:

Dieter Drexl
Dipl.-Ing. Architekt
Dechbettener Straße 34a
93049 Regensburg
Fon 0941/21081 Fax 0941/21587
drexl@drexl-donaubauer.de

Grünordnung:

Wartner & Zeitler
Landschaftsarchitekten BDLA
Bismarckplatz 18
84034 Landshut
Fon 0871/23566 Fax 0871/89006
wartner.zeitlerr@t-online.de



Drexl
Dipl.-Ing. Architekt



Wartner
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Geändert	Anlaß	von
24.04.2006	Bet. §4 (1)	Arch.-B. Drexl
12.06.2006	Bet. §4 (2)	Arch.-B. Drexl

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.09.2005 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an der Amtstafel und allen Ortstafeln am 19.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.03.2006 hat in der Zeit vom 06.04.2006 bis 18.04.2006 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.03.2006 erfolgte durch das Schreiben der Gemeinde Salching vom 30.03.2006.
4. Den gefertigten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.04.2006 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.04.2006 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der geänderten Fassung vom 24.04.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2006 bis 06.06.2006 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.04.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2006 bis 06.06.2006 öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2006 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Salching, den **22. JUN. 2006**

.....
Franz Richter, 1. Bürgermeister

- 8) Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch den Gemeinderat Salching wurde durch Aushang an der Amtstafel und allen Ortstafeln am 22.06.06 ortsüblich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan am 22.06.06 in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 BauGB).



Salching, den **22. JUN. 2006**

.....
Franz Richter, 1. Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlage.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone			
Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie- nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,20	Wh 3,00 Ah 6,30	Wandhöhe von Gebäuden max. 3,00 m max. Höhe von Solar- modulen 6,30 m



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungs- und
Grünordnungsplans



Baugrenze



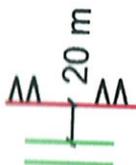
Gitterzaun, h = 2,5 m



Grünland extensiv



Hecke neu



Anbaubeschränkungszone zum
Fahrbahnrand der Staatsstraße hin,
b = 20,0 m

BE
Tex
1. G
Der r
Flurs
Maßg
29.03
2. Art
2.1
2.2

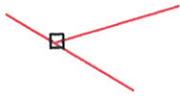
ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Hinweise

1289

Flurstücksnummer



Einfahrt



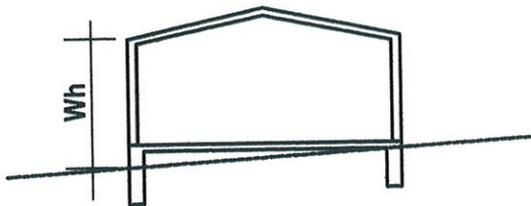
vorhandene Grenze



Gemeindegrenze

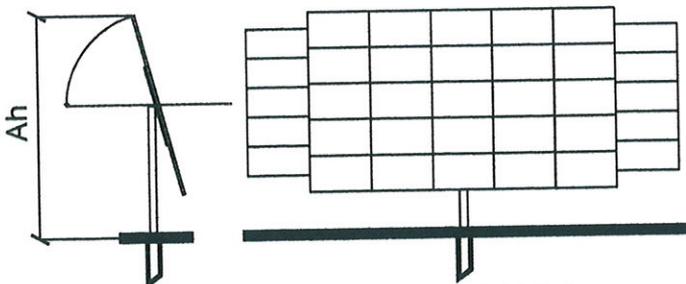
REGELQUERSCHNITT / BAUTEILHÖHEN

Gebäude / Nebengebäude



- Flach- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Gründach möglich
- Wandhöhe (Wh) max. 3,00 m ab natürlichem Gelände

Module



- Metalldrehgestell 2-achsig beweglich, Gründung mit Einzelfundament

- Anlagenhöhe (Ah) max. 6,30 m ab natürlichem Gelände

Solarmodule auf Drehgestell, Ansicht links von Ost und West, rechts Südansicht

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern 1289, 1290 und 1292 der Gemarkung Salching.

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom 29.03.2006, geändert am 24.04.2006 und 12.06.2006.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung (z.B. Drehgestelle).

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Wandhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.
- 3.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagehöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

- 5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

- 6.1 Auf den nicht überbauten Flächen des Baugebietes ist eine extensive Wiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- 6.2 Die in Absatz (1) festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.
- 6.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten heimischen (autochthone Herkunft der näheren Umgebung) Gehölzen durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die extensiven Wiesen sind zu mähen oder standortgerecht mit Schafen zu beweidern. Mineralische und sonstige organische Düngung (außer Schafkot) ist untersagt. Die Säume westlicher und südlicher Gehölzränder sind im Herbst im Turnus von 3-5 Jahren zu mähen, um die biologische Vielfalt von Flora und Fauna zu fördern.

Pflanzarten Hecke, Qualität o.B., 60-100 cm, 5-8 Triebe (autochthone Gehölze)

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	heimische Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

- 6.4 Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan (Bestandteil der Bauantragsunterlagen) detailliert darzustellen.

7. Bodendenkmäler

- 7.1 Im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche sind Bodendenkmäler bekannt. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Landshut ist vor dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung durchzuführen.

3. Rückbauverpflichtung

- 8.1 Bei der dauerhaften Nutzungsaufgabe ist die Photovoltaikanlage vollständig zurück zu bauen und die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurück zu führen.

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen. Eine Dachbegrünung ist möglich.
- (2) Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen oder Holzverschalung herzustellen.
- (3) Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig. Sie sind nur an den Fassaden von Betriebsgebäuden, nicht aber als freistehende Ständeranlagen gestattet.
- (2) Die Ansichtsfläche vorn darf max. 2 qm betragen.
- (3) Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist auf keinerlei Art gestattet.

3 Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- (3) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

4 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.
- (2) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

Textlicher Hinweis

Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.