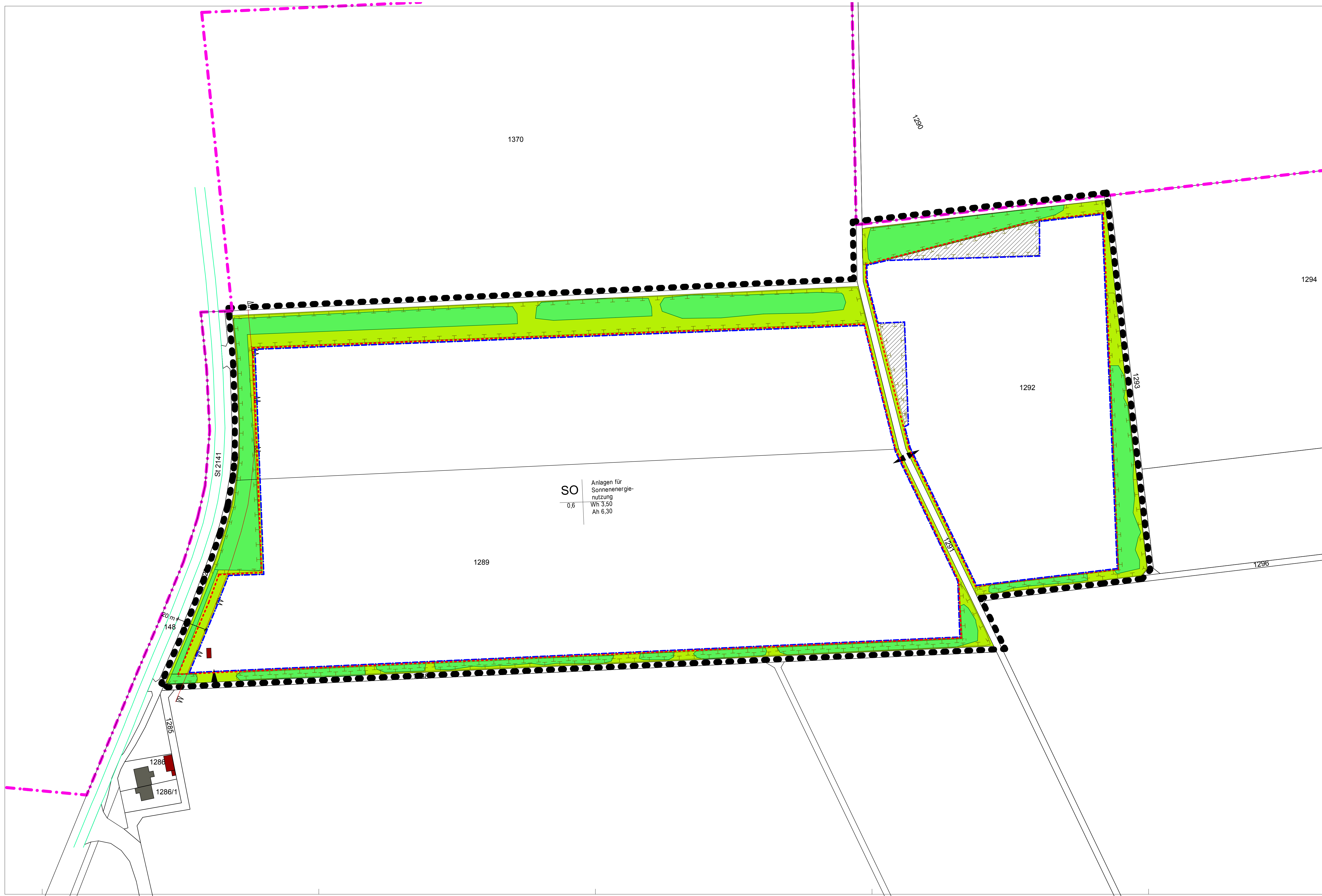




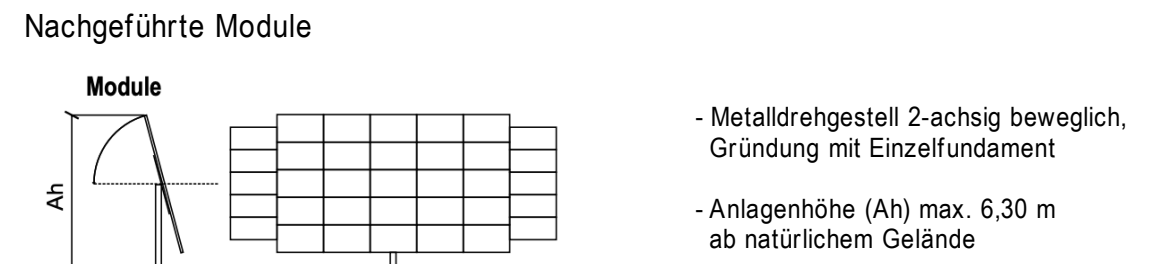
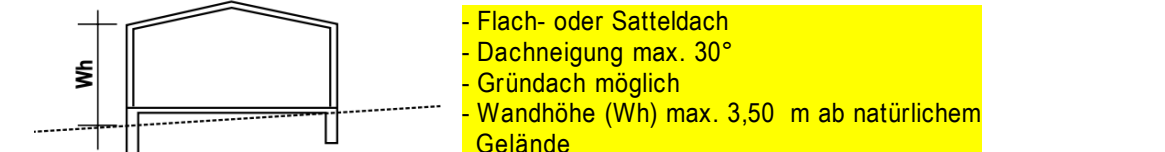
I. ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen		
Nutzungsschablone		Bezeichnung der Nutzung
Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie- nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	Wandhöhe von Gebäuden max. 3,50 m max. Höhe von Solar- modulen 6,30 m

- ● ● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- Baugrenze
- Gitterzaun
- Hecke Bestand
- Saum Bestand
- interne Ausgleichsfläche
- fläche für Schaffung von Eidechsenhabitaten
- Anbaubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der Staatsstraße hin, s > 20 m

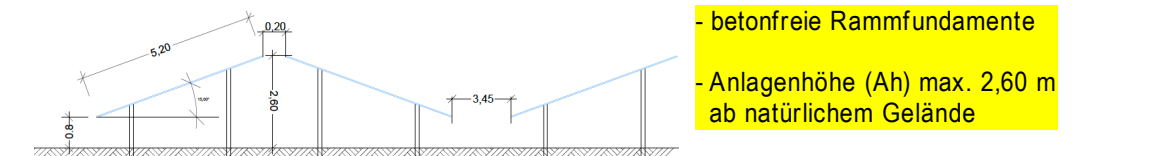
- ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Hinweise
- 1294 Flurstücksnummer
 - Einfahrt
 - vorhandene Flurstücksnummer
 - Gemeindegrenze

REGELQUERSCHNITT / BAUTEILHÖHEN

Gebäude / Nebengebäude / Batteriespeicher



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



Starre Module, Schemaschnitt unaufstapelt

- Pflanzenarten Hecke, Quastil o.B., 60-100 cm, 5-8 Triebe (autochthone Gehölze)
- Cornus sanguinea Blutornietegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rosa spec. heimische Heckenrose
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Die in den Absätzen (1 - 3) festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen, in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.

8. Rückbauverpflichtung

8.1 Bei der dauerhaften Nutzungsaufgabe ist die Photovoltaikanlage vollständig rückzubauen und die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan sind gelb gekennzeichnet.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich 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

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt:
Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung (z.B. Drehgestelle, **Bestände für ost-west-orientierte fest montierte Solarmodule**),
c) **Batteriespeicher**.

3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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 Nutzungschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen 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 Planungsgebietes fähig 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 Im Nordosten des Planungsgebietes sind auf den schraffierten Flächen gemäß Planeintrag folgende Maßnahmen als Neuanlage von Eidechsenhabitaten durchzuführen:
Schaffung von Liege- und Ruheplätzen sowie Winterquartieren durch Anlage von Sandtischen und Steinschüttungen in frostfreier Tiefe:
- Auskoffnung des Mutterbodenstandortes auf ca. 1 m Tiefe (zur Gewährleistung der Frostfreiheit der Winterquartiere)
- Einbringen von steinigem Material ca. 10 bis 40 cm Durchmesser (große Steine nach innen legen)
- Sandtischen mit grabelartigem Substrat (Liegeplätze) mit mind. 50 cm Auftragsstärke
- Ausbringung von Totholzhaufen, Baumstubben und Wurzelstöcken
- Niedrige Strauchpflanzungen im Norden des Habitats
- Verbleib von Insektenschutznetzen als Vernetzungskorridore zwischen den Hecken und den Habitaten
- Fachgerechte regelmäßige Pflege
(Details siehe Begründung)

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 beweidet (Umweltbeweidung mit Schafen, Entwurmung der Schafe nur bei Bedarf, Ausgrenzung der Zäunereichenhabitate, alternativer Mähenschnitt Anfang Juni, ggf. 2. Mahd im September bei Bedarf, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln). Mineralische und sonstige organische Düngung (außer Schafkot) ist untersagt. Pflegeschnitte der Hecke in Abstimmung mit der UNB sind zulässig. Die Stämme 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.

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

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

Die in den Absätzen (1 - 3) festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen, in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.

8. Rückbauverpflichtung

8.1 Bei der dauerhaften Nutzungsaufgabe ist die Photovoltaikanlage vollständig rückzubauen und die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

9. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

9.1 Gestaltung baulicher 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 holzverschalte herzustellen.
(3) Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

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

9.3 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. **Ausnahme Eidechsenhabitats**, 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.

9.4 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.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Salching, den

1. Bürgermeister

7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Salching, den

1. Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

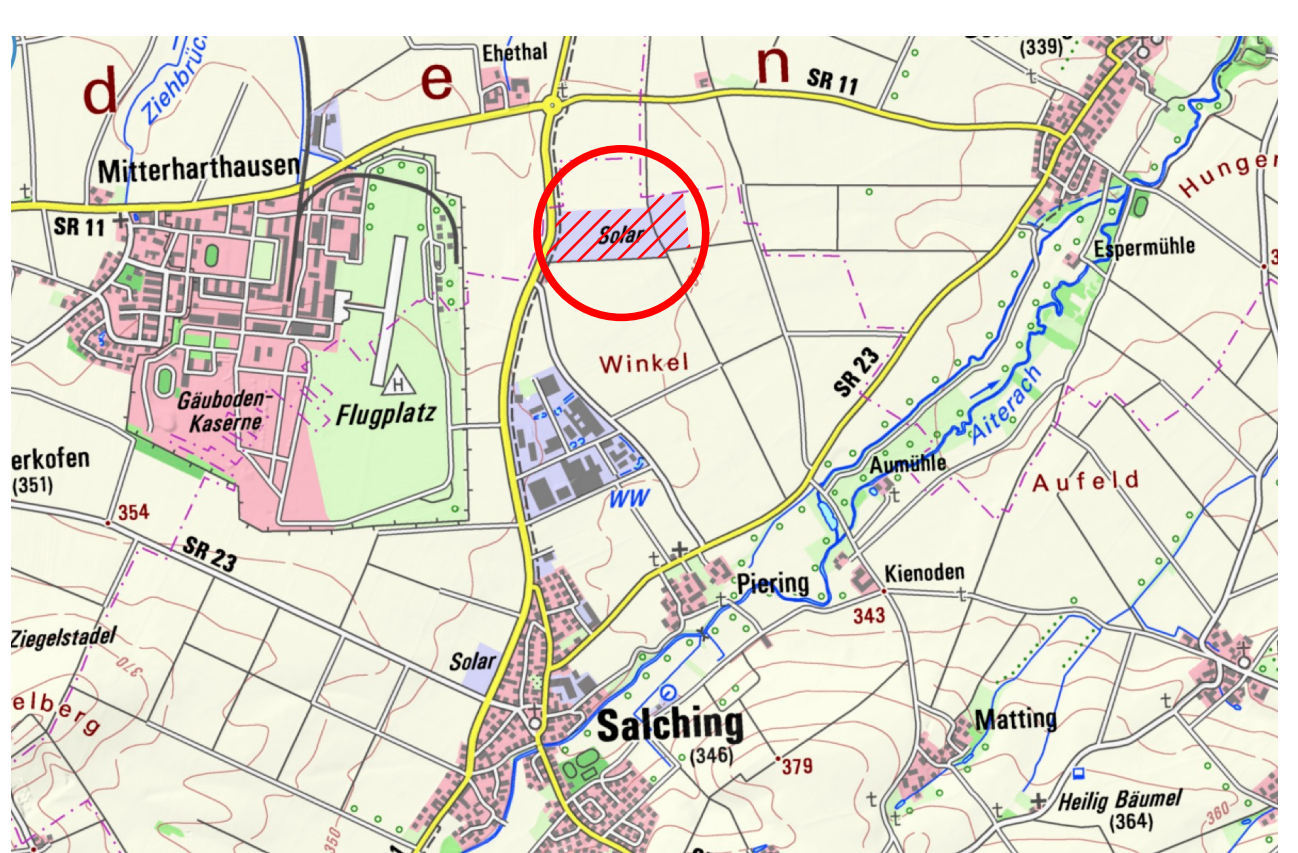
Salching, den

1. Bürgermeister

GEMEINDE SALCHING

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Photovoltaik-freilandanlage Salching Nord" Deckblatt Nr. 1

Repowering der Photovoltaikfreilandanlage auf den Flur-Nrn. 1289, 1290 und 1293, Gemarkung Salching



Übersichtsplan

Planungsträger:
Gemeinde Salching
verr. d. Hn. 1. Bgm. Neumeier
Schulstr. 2
94330 Salching

Planung:
raum+zeit
Landschaftsarchitektur Stadtplanung
Tobias Nowak und Yvonne Heimes
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Papierstraße 3
84034 Landshut
Telefon 08 712 35 66
Telefax 08 718 90 06

landschaftsplanung@raumzeitlandscap.de
www.raumzeitlandscap.de

..... 2025 Vorentwurf

Maßstab: 1 : 1.000