

TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgesetzt als
1.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO Abs. 2)
sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Fläche zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie im Plan kurz: „SO Sonnenenergie“
1.1.1 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Solarmodule (in aufgeständerter Ausführung)
b) Betriebsgebäude (Wechselrichter, Transformatoren, sonst. Betriebsgebäude) und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen
1.1.2 Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen, wie erforderliche Stationen für Wechselrichter, Übergabestation sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. 3. 1.) zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Schema der Nutzungsschablonen
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte:
Baugebiet (SO) Sonstiges Sondergebiet Sonnenenergienutzung
Max. bebaubare Fläche für Betriebsgebäude (laut Festsetzung 1.1.2) in m² innerhalb d. Baugrenzen Anlagenhöhe (AH in m) Wandhöhe (WH in m)
- 2.1** Höhe baulicher Anlagen: Wand-/Anlagenhöhe WH/AH = 3,5 m als Höchstmaß für Nebenanlagen u. Techn. Anlagen über OK Ur-Gelände. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (gültig für Betriebsgebäude vgl. 1.1.2)
3.2 Fläche für bauliche Anlagen, die mit Solarmodulen bestückt werden kann
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
4.1 besteh. asphaltierte öffentliche Straße außerhalb nachrichtlich
4.3 Ca. gepl. Ein- bzw. Ausfahrten/ Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5. HAUPTVERSORGUNG-UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
5.1 besteh. oberirdische Leitung 20 kV- Leitung m. Schutzstreifen
5.2 besteh. Unterirdische Leitung Gasleitung Pledoc
- 6. GRÜNDORDNUNG/GRÜNLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) UND PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) = Ausgleichsflächen zum Sondergebiet
6.1.1 Die Ausgleichsflächen auf Teilflächen von Flurnr. 438/7 Gemarkung Garham mit 1311 m², Teilflächen von Flurnr. 438 Gemarkung Garham mit 3688 m², sind auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans als extensive Wiese und naturnahe Saum-/Waldrandzone bzw. Hecke zu entwickeln und entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu pflegen. Vgl. dazu auch weitere Ausführungen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und nachfolgende Festsetzungen.
6.1.2 Bereich 1- extensive Wiesenflächen
Heckenpflanzung zur Böschungssicherung
Diese als extensive Wiese geplanten Flächen sind mit zertifiziertem, regionalem Saatgut Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald; Typ Frischwiese bzw. alternativ geeignetem Saatgut/ Mähgut/ Drusch aus Landschaftspflegemaßnahmen/-flächen zu impfen nach vorheriger Vorbereitung durch Schützen oder Bearbeitung mit Wiesenegge. Vorbereitend zur Impfung sind die bestehenden Wiesenflächen erst durch 3-malige Mäh/Jahr über 3-5 Jahre mit Mähgutabfuhr auszuhängen.
Weitere Pflege: Anschließend ist die Fläche dauerhaft 2- mal jährlich zu mähen. Die erste Mäh ist frühestens ab 15. Juni bzw. möglichst Ende Juni/ Mitte Juli, die 2. Mäh ca. 6- 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge durchzuführen. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmittelsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.
- 6.1.3** Bereich 2- Entwicklung der Waldrandzonen
Im ca 5 m breiten (teilweise auch breiteren) Streifen ist die Entwicklung eines leicht buchtigen Waldmantels durch Pflanzung von überwiegend 2-reihigen Abschnitten (teils auch 5-reihig) von autochthonen Sträuchern (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland) vgl. dazu weitere Festsetzungen unter 6.2.1 geplant. Die zwischenliegenden und vorgelagerten Streifen sind als Waldsaum wie die anschließenden Extensivwiesen-bereichen mit zertifiziertem, regionalem Saatgut (Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald; Typ Frischwiese) oder geeignetem Saatgut/ Mähgut/ Drusch aus Landschaftspflegemaßnahmen zu impfen.

- Diese Saumzonen sind jährlich 1 x zu mähen mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juli und Mitte August. Teilbereiche von ca. 1/5 der offenen Flächen sollen dabei jeweils im jährlichen Wechsel als Winterstrukturen/ Altgrasstreifen belassen werden und erst im Folgejahr wieder mit gemäht werden. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmittelsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.
- 6.1.4** Bereich 3- Hecken/ Gebüsche mit Sukzession in der Saumzone
In den dargestellten Bereichen sind Heckenpflanzungen mit autochthonen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland) geplant; vgl. dazu weitere Festsetzungen unter 6.2.1.
Hier ist in den zwischenliegenden Bereichen eine Weiterentwicklung über Sukzession vorgesehen. Ein teilweises Aufstauen/ Auslichten des Gehölzbestands bzw. abschnittsweiser Rückschnitt (auf max. 1/3 der Länge) ist in fachgerechter Weise im Herbst/ Winter während der Laufzeit der Anlage möglich (bei Neupflanzungen ab ca. 10 Jahre).
6.1.5 Umsetzung/ Sicherung
Die grünordnerischen Maßnahmen und die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgende Vegetationsperiode umzusetzen. Der Abschluss der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen/ Grünordnungsmaßnahmen ist dem Landratsamt mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann. Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde dem Landesamt für Umwelt zu melden. Je ein Abdruck der Meldung ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags.
6.2 Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote nach § 178 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.2.1 Pflanzgebote mesophile Hecken bzw. Initialpflanzung zur Entwicklung eines buchtigen, gestuften Waldrands in Ausgleichsflächen und zur Eingriffsminimierung
Pflanzqualität: Sträucher 2xv. 60-100 cm bzw. Baumarten als 2xv. Heister 100 - 150 cm, jeweils autochthone Pflanzqualität Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland; Pflanzabstände innerhalb der Reihe i. d. Regel 1,0 m und zwischen den Reihen 1,0 m. Es sind mind. die Pflanzabstände laut AOBGB für Pflanzungen einzuhalten. Es sind geeignete Maßnahmen zum Verbleibsschutz zu ergreifen (wie Besprühen von Pflanzen bzw. Pflocken um die Pflanzung m. Trico). Der unmittelbare Umgriff der Pflanzungen (Radius ca. 50 cm) ist in den ersten vier Jahren ab Pflanzung einmal jährlich (frühestens im Juli) auszumähen. Gehölzabfälle sind umgehend in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen.
- 6.2.2** Heckenpflanzung zur Böschungssicherung
Diese ist durch die Grundstückseigentümerin als Auflage des Bescheids vom 22.06.2023 an den durch die Aufsichtung neu entstandenen Böschungen im Herbst 2023 als durchgehende Hecken mit tiefwurzelnden Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzzeitpunkt: Sträucher 2xv. 60-100 cm bzw. Baumarten als 2xv. Heister 100 - 150 cm, jeweils autochthone Pflanzqualität Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland; Pflanzabstände innerhalb der Reihe i. d. Regel 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 m; Anzahl der Reihen laut Markierung im Plan, Gehölzabfälle sind umgehend in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen. Die Pflanzung ist vor Verbleib zu schützen (wie z.B. durch Besprühen von Pflanzen bzw. Pflocken um die Pflanzung m. Trico).
- Diese sollen folgende Gehölze enthalten:
Straucharten: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Rhamnus cathartica, Salix caprea, Salix purpurea, Viburnum opulus
Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Hundrose u.a., Kreuzdorn, Salweide, Purpurweide, Wasserschneeball
- Falls Gehölzarten aus der Liste aus Vorkommensgebiet 3 nicht ausreichend verfügbar sind, können ggfs. die Stückzahlen anderer, verfügbarer Arten aus dieser Liste erhöht werden. Weitere Konkretisierungen dazu siehe in der Begründung unter 5.2.4.
- 6.3** Grünflächen in und um die gepl. Freiflächenphotovoltaikanlage
Wiesen- und Saumzonen/ Abstandsflächen
6.3.1 Randleiche Grünflächen zur Eingriffsminimierung außerhalb der Einzäunung ohne Festsetzung/ Umgrenzung als Ausgleichsflächen; Impfung mit zertifiziertem, regionalem Saatgut Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald; Typ Frischwiese mit Pflege analog wie unter 6.1.2 bzw. 6.1.3 im Bereich der gepl. Ausgleichsflächen erläutert
6.3.2 Zone für innere Grünflächen bzw. Umfahrungen innerhalb der Einzäunung außerhalb der Bereiche, die mit Modulen bestückt werden können, Ausbildung als extensiven Grünflächen vgl. textl. Festsetzung unter 6.3.3, eine gekieste Fahrt ist nur zu den Betriebsgebäuden zulässig
6.3.3 Textliche Festsetzung zur Gestaltung und Pflege der Flächen insgesamt im Bereich der eingezäunten Anlage (vgl. planl. Festsetzung unter 8.2) auch zwischen/ unter den Modulflächen. Die Flächen im Inneren sind als extensive Grünflächen auszubilden und dazu mit Regiosaatgut (Region 19 Oberpfälzer und Bayer. Wald Typ Frischwiese) zu impfen im bisher. Wiesenbereich nach vorheriger tiefer Mäh. Die Flächen sind mind. 1 x jährlich bis 2-mal jährlich zu mähen (Mäh ab 15. Juni, besser erst ab 30.06 oder 15. Juli) bzw. abzweiden z.B. über extensive Schafbeweidung. Das Mähgut ist abzuführen. Eine Düngung bzw. ein Spritzmittelsatz ist ausgeschlossen. Eine gekieste bzw. geschotterte Fahrt ist nur zu den Betriebsgebäuden zulässig
- 6.4** Waldflächen
Die bestehenden randlichen Teilflächen der anschließenden Wälder bleiben als Waldfläche erhalten.
6.4.1 Waldfläche Laubmischwald Bestand bleibt
6.4.2 Waldfläche mit Waldbau
In der randlichen, gekennzeichneten Waldfläche zum Bach an der Grundstücksgrenze ist die Entwicklung zu einer naturnahen Waldfläche als Maßnahme der Eingriffsminimierung und entsprechend der Ziele des ABSF geplant. Dazu sind die Fichten (teilweise auch bereits vom Borkenkäfer geschädigt) abzuholzen. Im unteren gewässernahen Bereich sind teils Laubgehölze, vor allem Erlen, außerdem jüngere Gehölze im Zuge der Naturverjüngung und zum Schutz vor Wildverbiss in die Teilfläche mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen.

- Geeignete Gehölze
Die neu zu pflanzenden Hecken zur rahmenden Eingrünung bzw. Gehölzgruppen am Waldrand und im Bereich der Ausgleichsfläche sollen in Anlehnung an die potent. natürliche Vegetation folgende Gehölze enthalten:
Straucharten: Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Rhamnus cathartica, Viburnum lantana
Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehle, Hundrose u.a., Kreuzdorn, Wolliger Schneeball
- Bäume 2. Ordnung/Waldobst
Acer campestre, Prunus avium, Pyrus communis, Prunus avium
Feldahorn, Hainbuche, Wildpappel, Wildbirne, Vogelkirsche
- Falls Gehölzarten aus der Liste aus dem Vorkommensgebiet 3 nicht ausreichend verfügbar sind, können ergänzend bzw. alternativ auch weitere Arten verwendet werden. Weitere Konkretisierungen bzw. Erläuterungen bezüglich geeigneter Arten siehe in Begründung u. Anlage 2 zur Eingriffsregelung.
6.2.2 Heckenpflanzung zur Böschungssicherung
Diese ist durch die Grundstückseigentümerin als Auflage des Bescheids vom 22.06.2023 an den durch die Aufsichtung neu entstandenen Böschungen im Herbst 2023 als durchgehende Hecken mit tiefwurzelnden Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzzeitpunkt: Sträucher 2xv. 60-100 cm bzw. Baumarten als 2xv. Heister 100 - 150 cm, jeweils autochthone Pflanzqualität Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland; Pflanzabstände innerhalb der Reihe i. d. Regel 1,5 m und zwischen den Reihen 1,0 m; Anzahl der Reihen laut Markierung im Plan, Gehölzabfälle sind umgehend in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen. Die Pflanzung ist vor Verbleib zu schützen (wie z.B. durch Besprühen von Pflanzen bzw. Pflocken um die Pflanzung m. Trico).
- Diese sollen folgende Gehölze enthalten:
Straucharten: Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Rhamnus cathartica, Salix caprea, Salix purpurea, Viburnum opulus
Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Hundrose u.a., Kreuzdorn, Salweide, Purpurweide, Wasserschneeball
- Falls Gehölzarten aus der Liste aus Vorkommensgebiet 3 nicht ausreichend verfügbar sind, können ggfs. die Stückzahlen anderer, verfügbarer Arten aus dieser Liste erhöht werden. Weitere Konkretisierungen dazu siehe in der Begründung unter 5.2.4.

- Der Wildschutzzaun ist nach spätestens 7 Jahren ordnungsgemäß zu entfernen. Totholz (außer Käferholz) ist in der Fläche zu belassen. Falls die auflaufende Verjüngung sich zu sehr auf eine Baumart konzentriert, sollte mit dem Zaanbau ein Pflegegespräch durchgeführt werden, der eine Baumartemischung wieder herstellt.
- 6.5** Gehölzbestand
6.5.1 Gehölzbestand erhalten
6.5.2 Gehölzbestand – Rückschnitt oder Entfernung (wegen Leitung) im Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit (und nach vorher. Untersuchung bez. Vorhandensein von Höhlen oder Spalten).
- 6.6** Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist zu schonen (im Bestand bzw. Auffüllbereich). Das Erdreich, das im Zuge der Fundamentierungsarbeiten usw. ggf. entnommen wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Das Material kann flächig wieder aufgebracht werden im eingezäunten Bereich der Anlage, nicht im Bereich der Ausgleichsflächen.
- 7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN – Rückbau u. Ausschluss der Blendung von Verkehrsteilnehmern**
7.1 Die Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „SO Sonnenenergie“. Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zulässig. Entsprechend § 12 Abs. 3 a Satz 1 BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach einer Nutzungsabgabe ist die Anlage durch den Betreiber oder dessen Rechtsnachfolger zurückzubauen. Zur Sicherstellung des Rückbaus erfolgt eine vertragliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag und eine Sicherungshypothek.
7.2 Ausschluss der Blendung/ Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesautobahn/ Staatsstraße 219
Eine eventuelle Blendung von Verkehrsteilnehmern ist ggfs. durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Ausrichtung, bindfreie und nicht reflektierende Ausführung, Eingrünung) auszuschließen und hier durch die Ausrichtung und Entfernungen bzw. zwischenliegenden Waldflächen zu BAB A3 m. Ausstellungsstelle und die Staatsstraße nicht zu erwarten (vgl. auch Blendgutachten Nr. 52201007, GEOPLAN). Sollte wider Erwarten eine Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der BAB bzw. St 219 auftreten, so behält man sich vor, Abhilfemaßnahmen vom Betreiber der Anlage einzufordern. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der BAB sind während der Bauphase auszuschließen.
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN/ PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
8.2 Zaunlinie neu/ Einfriedungen
Zulässig sind alle Arten von Metallzäunen (Stabgitter-, Maschendraht- zaun) zur Sicherung der Anlage bis max. 2,5 m Höhe, dabei sind nur Zäune ohne massive Sockelausbildung (d.h. mit Einzelfundamenten) zulässig; der Zaun muss auf einer Länge von mindestens 80% der Gesamtlänge einen Bodenabstand von 15 cm aufweisen.
8.3 Abgrenzung des Bereichs, der aus wasserwirtschaftlichen Gründen als Erosionsschutz auch nach einem Rückbau des Solarparks im Nord- osten von Flurnr. 438 Gemarkung Garham dauerhaft als Wiese/ Grünland oder mit Gehölzen an den Böschungen bestockt sein muss
8.4 Ca. Bereich der Verfüllzone mit Material Z0 (unbelastetem Boden) Auftragsstärken nach Osten zu ca. mit 0 bis 1,5 m und nach Norden hin mit ca. 1,5 bis 3,5 m

- TEXTLICHE HINWEISE**
1 Straßen, Zufahrten, Wege
Die erforderlichen Sichtdreiecke sind an den Zufahrten zu öffentlichen Wegen einzuhalten (und von Bepflanzung und Bebauung über 80 cm Höhe) freizuhalten. Die Wege/ Zufahrten zu den hinterliegenden Grundstücken sind zu erhalten/ freizuhalten. Oberflächennäher dürfen nicht auf den Straßenrand abgeleitet werden.
2 Bodenversiegelung und Umgang mit Regenwasser
Innerhalb der Anlage im eingezäunten Bereich sind Bedarfszuführten jeweils nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie wassergebundene Decken/ Kies- u. Schotterflächen bzw. Scotterrasen zulässig. Oberflächenwasser sind möglichst großflächig über die belebte Bodenzone (Ansaatflächen) zu versickern. Bei Verwendung von Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung sind bei Überschreitung einer Gesamtlänge von 50 m ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
3 Denkmalschutz
Hinweis: eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
4 Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage an landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt und somit Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. auch durch Staub bei Bodenbearbeitung, bei der Ernte oder der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln usw.) hinzunehmen sind. Aufgrund der gepl. Abstände zu den Waldgrundstücken ist die Gefahr des Windwurfs oder -bruchs bzw. des Baumriffs auf die Ränder der Freiflächenphotovoltaikanlage möglich. Hierzu werden die Angrenzer/ Bewirtschafter von der Haftung und Entschädigung durch den Vorhabenträger ausgeschlossen bei möglichen Sachschäden an der Anlage, die im Rahmen ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Nutzung entstehen (außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz).
5 Hinweise seitens der Autobahn GmbH des Bundes
Es wird auf die umfangreichen Hinweise seitens der Autobahn GmbH des Bundes verwiesen, die in der Begründung unter 6.4 erläutert sind.
6 Leitungswesen und Schutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzabstände und Vorschriften zu Leitungswesen zu beachten sind. Es wird auf das DWA- Regelwerk Merkblatt DWA-M102: Baume, unterird. Leitungen und Kanäle Februar 2013 und auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sowie die einschlägigen Vorgaben/Anweisungen der Netzbetreiber wird verwiesen.



- ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**
48 Flurstücksnummer
Bestehende Grundstücksgrenze (lt. Aklis im Geltungsbereich)
Gebäude Bestand
Gehölze ca. nachrichtlich außerhalb
Kennzeichnung der Abstandszone zur BAB A3 (von der äußeren Fahrbahnkante aus)
Höhenlinien und Höhenangaben laut Bestandsvermessung Fa. GEOPLAN Osterhofen (Stand Mai 2022 nach erfolgter Auffüllung)
Böschung laut Bestandsvermessung GEOPLAN (Stand Mai 2022)
Niedriger Wall laut Bestandsvermessung GEOPLAN (Ergänzung Stand Juni 2023)
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1 Zulässigkeit der Techn. Anlagen/ Nebenanlagen
Es sind Solar-Module in fest aufgeständerter Bauweise (Metallkonstruktion) mit Punktfundamenten (z.B. Schraubfundamenten) zulässig. Anlagenhöhe bis max. 3,5 m über OK natürliches Gelände. Nebengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen sind mit max. Wandhöhe von 3,5 m über OK natürliches Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es sind alle Dachformen wie Sattel- oder Pultdach mit Dachneigung bis 30 Grad zulässig, ebenso sind Flachdächer möglich (z.B. m. Dachbegrünung).
2 Werbeanlagen
Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Art, Verankerung und Farbe in das Gesamtbild einfügen. Sie sind nur als Informationsstaße am Zaun im Umfeld der Zufahrt zulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht zulässig. Die Ansichtsfläche darf max. 2 m² betragen. In Richtung Autobahn bzw. zur Staatsstraße hin sind sie unzulässig.

- Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan, Plan m. Festsetzungen Stand Satzungsbeschluss v. 21.11.2023**

vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Solarpark Garham Nord" (nördlich BAB A3)

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau
19.11.2021/ 22.02.2022/ 25.07.2023/ 21.11.2023
Maßstab 1: 1.000

- Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2021, ortsüblich bekannt gemacht am 01.12.2021 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 19.11.2021 in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022, ortsüblich bekannt gemacht am 01.12.2021 (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Vorwurf vom 19.11.2021 in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022
- Bilgungs- und Auslegungsbeschluss
Mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.02.2022 wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans vom 22.02.2022 gebilligt. Gleichzeitg wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs vom 22.02.2022 in der Zeit 16.03.2022 bis 19.04.2022; ortsüblich bekannt gemacht am 09.03.2022
- Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 22.02.2022 in der Zeit 16.03.2022 bis 19.04.2022
- erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Der gebilligte Entwurf der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit Begründung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 03.11.2023 öffentlich ausgelegt/ veröffentlicht im Internet. Die Auslegung wurde am 27.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Zum Entwurf der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2023 bis 04.09.2023 beteiligt
- Der Gemeinderat von Hofkirchen hat am 21.11.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan samt Begründung in der Fassung vom 21.11.2023 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der vorhabenbezogene Bebauungs- u. Grünordnungsplan "Sondergebiet Solarpark Garham Nord" wird hiermit ausgesetzt.

Markt Hofkirchen, den Josef Kuller, Erster Bürgermeister (S)

Markt Hofkirchen, den Josef Kuller, Erster Bürgermeister (S)

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
Inge.Haberl@t-online.de