



Gemeinde Marklkofen

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung**

„Sondergebiet Erneuerbare Energien – Solarpark Siglhof II“

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstr. 5
84163 Marklkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

18.04.2017

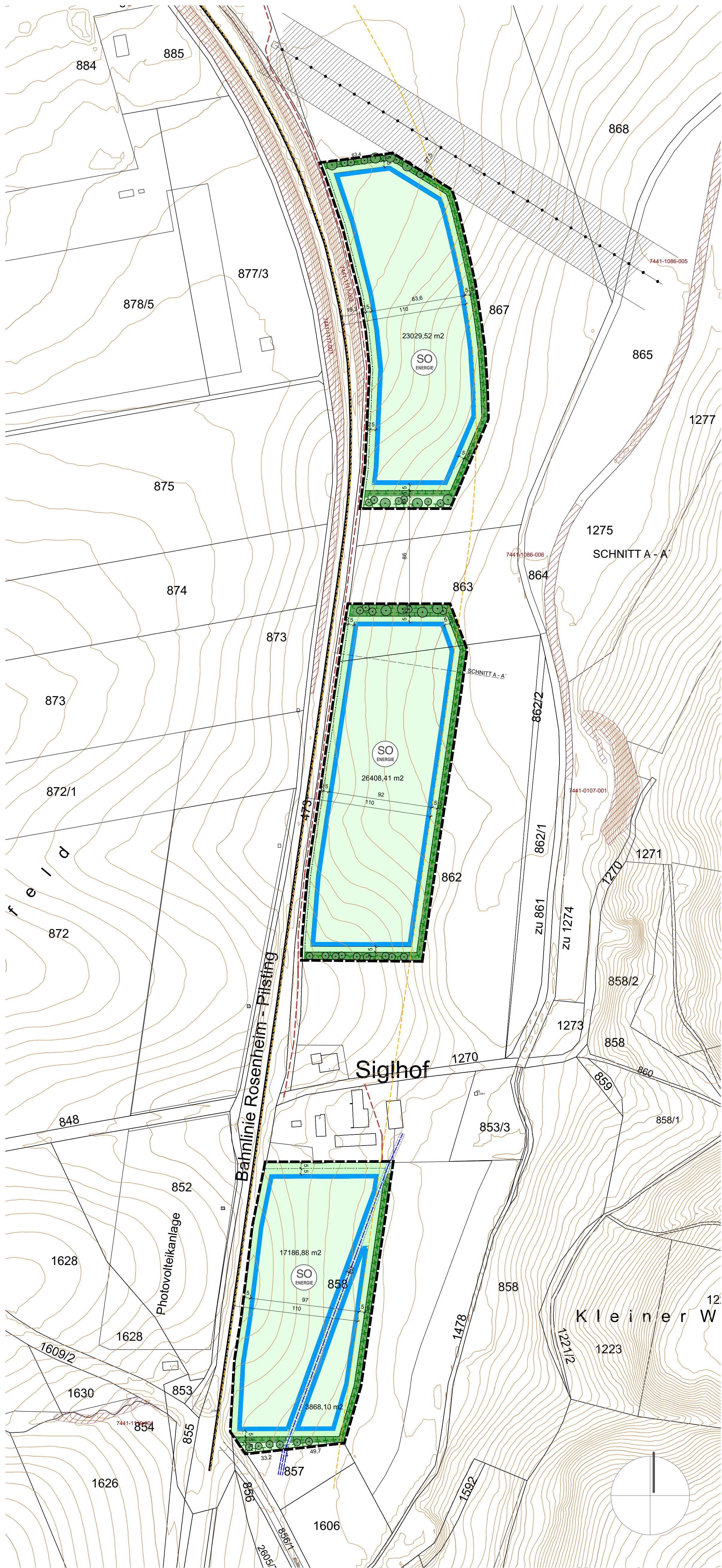
PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marklkofen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise



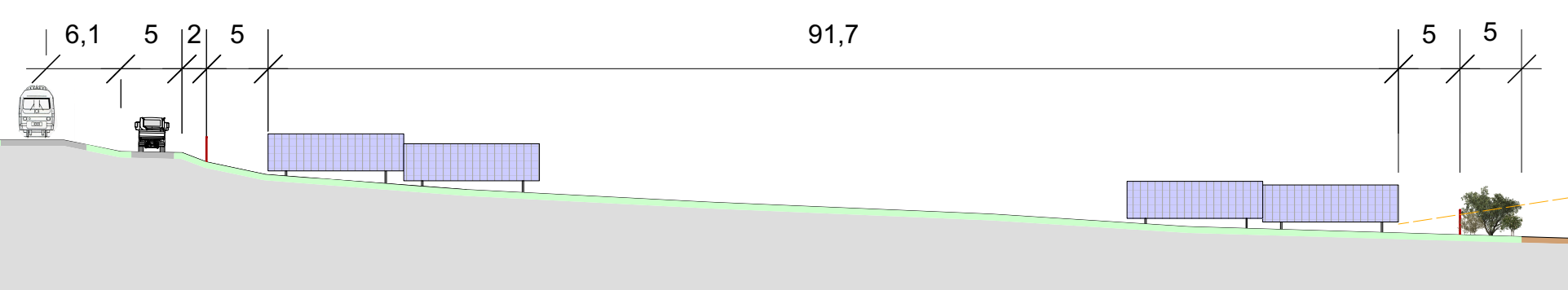
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Zaun
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche; Extensivgrünland
Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Extensivgrünland
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Pflanzung Bäume 1. Wuchsordnung
Pflanzung Bäume 2. Wuchsordnung
Pflanzung Hecke
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vermassung in Meter
Bahngleis
110m-Korridor, Bezugslinie äußeres Bahngleis
Feuerwehrezufahrt
110kV-Leitung mit Leitungsschutzzone (beiderseits 27,50 m)
Wasserleitung mit Schutzzone (beiderseits 2,00 m)
Kartierte Biotope
Höhenlinien, Abstand 1m

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 gerammerter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Transformatorgebäude dürfen ausschließlich am westlichen Rand der Baufenster errichtet werden.
T1.2 Grundflächenzahl: Maximale GRZ: 0,5.
T1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände: 3 m (Solarmodule) bzw. 4,50 m (Traggebäude; maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut)
T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: Keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
T1.5 Einfriedungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Bei Umsetzung in Teilgebieten ist die Einfriedung auch an den Grenzen der Teilgebiete unter Einhaltung der Abstände gemäß Systemschnitt A-A zulässig. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m. Ausführung als Maschendrahtzaun ohne Sockel mit Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 20 cm.
- T2 Wasserwirtschaft**
T2.1 Niederschlagswasser: Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gezaunten Fläche zu versickern.
- T3 Blendschutz**
T3.1 Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen im Bereich der Bahnlinie Neumarkt-St.Veit - Marklkofen bzw. auf der Kreisstraße DGF 40 festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Bepflanzungen, Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.
- T4 Grünordnung**
T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Sollte die Realisierung in mehreren Phasen erfolgen, sind die Pflanzmaßnahmen für das jeweils realisierte Teilgebiet entsprechend durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
T4.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb von Baufenstern sind als Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen der Gemeinde oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder extensiv zu beweidern. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

SYSTEMSCHNITT A-A' M 1 : 500



C HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Im nördlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs wurde ein Bodendenkmal amtlich registriert. Weitere Hinweise im näheren Umfeld sind nicht ausgeschlossen.
Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten sind auf Flächen, in denen flächenhafte Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen (Kabelgräben, Trafo-Stationen), unter Beteiligung der Kreisarchäologie Sondierungsgrabungen vorzunehmen. Vor Beginn der Maßnahmen ist eine Grabungserlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen. Bei Beschränkung der Profile für die Aufständerung der PV-Anlage auf ein maximale Seitenlänge von 10 cm sind für die Installation der Photovoltaikpaneele keine Sondierungsgrabungen erforderlich.
- Brandschutz**
1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständiger und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS 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. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte 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 ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen, wie z.B. Winterdienst der im Südteil angrenzenden Kreisstraße zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.
- Bahnlinie**
Abstand und Art von Pflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstgelegenen Gleisachse ergibt sich aus der Endvuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten.
- Biotopschutz**
Westlich des nördlichen Teilgebietes befindet sich ein kartierter Biotopbestand mit Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG. Der Gehölzaufwuchs und der daraus resultierende Schattenwurf auf die Photovoltaikanlage ist zu dulden. Unsachgemäße, mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht abgestimmte Pflegemaßnahmen können einen ausgleichspflichtigen Eingriffstatbestand i.S. der §§ 14 und 15 BNatSchG darstellen.
- T4.3 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**
Extensivwiesen: Anlage und Pflege wie T4.2
Hecken: Gemäß Planzeichen sind einreihige Strauchhecken mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 2 m zu pflanzen.
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
Berberis vulgaris Gew. Beberitze
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Rosa majalis Zimtrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!
- Baumpflanzungen:**
Gemäß Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Lageabweichungen der Gehölzstandorte sind möglich.
Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Populus tremula Zitterpappel
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Obstbäume
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Betula pendula Hängebirke
Corylus avellana Hasel
Pyrus pyrastra Wildbirne
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus intermedia Schwedischer Mehlbeere
Obstbäume
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
Obstbäume: Hochstamm
- Lageanpassung:**
Für den Fall, dass die festgesetzten Baufenster nur teilweise oder in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden, sind die randlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend legemäßig anzupassen und außerhalb der gezaunten Fläche in der für die jeweilige Randzone festgesetzten Tiefe zu realisieren. Bei späterer Realisierung weiterer Bauabschnitte können die betroffenen Pflanzstreifen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die gem. Festsetzungen durch Planzeich definierten Flächen umgelagert werden.
- Pflege und Unterhalt:**
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unabgestimmte Pflegearbeiten können zur Aberkennung des Ausgleichsflächensatus führen.

LAGEPLAN M 1 : 10.000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	15.11.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	.....
Billigungsbeschluss Vorentwurf	24.01.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	.....
Frühzeitige Behördenbeteiligung	.....
Beschluss Anregungen	18.04.2017
Billigungsbeschluss Entwurf	18.04.2017
Behördenbeteiligung	.....
Öffentliche Auslegung	.....
Abwägungsbeschluss	.....
Satzungsbeschluss	.....
Marklkofen, den	.....
1. Bürgermeister	.....
Genehmigungsbescheid ausgefertigt	gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich
Örtliche Bekanntmachung	--
In Kraft getreten	--
Marklkofen, den	.....
1. Bürgermeister	.....

Gemeinde Marklkofen

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIEN SOLARPARK SIGLHOF II"

ENTWURF zum Verfahren gemäß den §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Gefertigt: 18.04.2017
Geändert:
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter