



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNV)
 - Zweckbestimmung: SO „Freiflächenphotovoltaik I + II“
 - Zulässig sind nachfolgende Anlagen und Einrichtungen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen:
 - Photovoltaikmodule (star, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung
 - Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher / unterirdische Verkabellung)
 - Zufahrten / Wartungsflächen
 - Integrierte landschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen
 - MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Zulässige Grundflächenzahl
 - Für die Modulfläche als projektierte, überbaubare Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, wird gemäß § 17 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von $\leq 0,5$ festgesetzt.
 - Die der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragenden Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Modulabstände innerhalb der Baugrenze müssen so erfolgen, dass in den Flächen der SO „Freiflächenphotovoltaik I & II“ mindestens 3,0 m breite und in der Fläche der A p r-PV mindestens 6 m breite bei waagrecht Modulstellung, besondere Streifen zwischen den Modulreihen.
 - ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
 - Gestaltung baulicher Anlagen
 - Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Batteriespeicher
 - Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
 - Dachneigung: max. 25°
 - Dachdeckung: alle harten Deckungen / Gründach
 - Dachüberstand: Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
 - Dachaufbauten: unzulässig
 - Zwisch-Glänzebel: unzulässig
 - Abstandsflächen
 - Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden innerhalb des Geltungsbereichs für die anzuwendenden Abstandsflächen die ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrößen ist einhalten.
 - Ausnahmen hierfür bilden die grundstücknahen Einfriedungen. Diese dürfen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,50 m auch innerhalb der Abstandsflächen zu liegen kommen.
 - Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 3,0 m² zulässig, weitere Werbeanlagen sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Einfriedungen
 - Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Metallzaun; Die Einzäunung ist so zu errichten, dass sie für Kleinsäuger keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand).
 - Alternativ ist die Einzäunung bei Bodenschluss entweder so großmächtig herzustellen, dass die für Kleinsäuger durchlässig ist oder aber es sind alle 20-30 m am Boden kleinsäugerdurchlässige Röhren zu integrieren.
 - Zaunhöhe: max. 2,50 m ab natürlichem Gelände (inkl. Überstegschutz).
 - Sockel: durchgehende Sockel sind unzulässig, davon abweichend sind betonierte Sockel in Torbereichen zulässig.
 - Gestaltung des Geländes
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden hier die technischen Gebäude, an denen Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5 m zulässig sind.
 - Stützmauern sind unzulässig, alle Geländeanpassungen sind als natürliche Böschungen auszubilden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Freiflächenphotovoltaik
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Freiflächenphotovoltaik
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Wirtschaftsweg, Bestand
 - Ein- / Ausfahrt, Planung
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation / Übergabestation / Wechselrichter / Batteriespeicher, Planung (schematische Darstellung, Lage variabel innerhalb Baugrenze)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Bodendenkmal
 - (Hinweis: Die Fläche genießt rechtlichen Schutz. Aus diesem Grund bedürfen Bodenverträge jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals gemäß Art. 7 Abs. 1 DStGG einer denkmalspezifischen Erlaubnis. Diese ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFahrTEN, PflEGEWEGE
 - Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterterrassen, Fahrgassen mit durchlässigen Zwischenschichten, wassergebundene Decken u. a.).
 - Der umlaufende PflEGEWEGE sind die PflEGEWEGE innerhalb der Modulflächen sind unzulässig als Grünweg zu unterhalten und entsprechend Ziffer 5.2 anzulegen und zu pflegen.
 - ANSAAT / PflEGE DER WISENFÄCHEN
 - Ansaat
 - Als offene Flächen innerhalb und außerhalb der Zaunanlage einschließlich des umlaufenden PflEGEWEGE und der PflEGEWEGE im Bereich der Modulflächen sowie zwischen Zaananlage und Grundstücksgrenze sind unzulässig zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend nachstehender Vorgaben anzulegen.
 - Die Verwendung von autochthonen Saatmaterial (eigenreiches Extensivgrünland mit einem Kräuteranteil von 30 % aus dem Herkunftsgebiet 16 „Unterbayrische Hügel- und Flattenebene“ (PR8)) ist zur Ansaat der WiesenfäChen erforderlich.
 - Alternativ ist eine Määhilfungsmaßnahme aus geeigneten Flächen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
 - PflEGE
 - Die PflEGE aller WiesenfäChen erfolgt durch eine maximal zweifache Määh. Der erste Schritt erfolgt Mitte Juni bis Mitte Juli, je nach Aufwuchshöhe. In der Regel erfolgt die zweite Määh zwischen September und Oktober. Dies kann je nach Zeitpunkt der Erntemääh und Witterungsverlauf im Sommer variieren.
 - Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind jeweils untersagt, ein Määh der Flächen ist nicht zulässig.
 - Alternativ ist zur Määh eine Tierbeweidung möglich.
 - FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
 - Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Teilflächen der privaten Grundstückfläche Fl.Nr. 182 (TF), 184(1) (TF) der Gemarkung Schöning.
 - Maßnahmen:
 - Umwandlung von Acker in extensive Streuobstwiese
 - Entwicklungszeit:
 - Entwicklung eines strukturellen Lebensraumkomplexes zur Förderung des Landschaftsbildes sowie der Fauna.
 - Anlage einer Streuobstwiese (Biotopp432 nach Biotopwertliste BayKmpV).
 - Zielsetzung:
 - Die Errichtung der Entwicklungsziele erfolgt nach 15 Jahren.
 - Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.
 - PFLANZMASSNAHMEN
 - Obstgehölze
 - Qualität: Einzelgehölz H. 8-10
 - Verwendet werden können alle Obst- und Nussbäume standorttypischer Regionalarten entsprechend der Sortenliste der Kreisfachberatung.
 - Pflanzarbeiten
 - Die Bepflanzung ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.
 - Pflanzarbeiten sind zu planen und zu unterhalten. Ausgewählte Gehölze sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nachwachsenden Pflanzperiode zu pflanzen und arttypische Wuchsförmern zu entwickeln sind.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Waldfläche, Bestand
 - Feuchtgebietsbrache, Bestand (Schutz gemäß § 30 BNatSchG)
 - Auengebüsch, Bestand
 - Obstgehölz, Planung (Ziffer 7.1, 8.1 der Festsetzungen durch Text) zur Förderung von Flora und Fauna / zur Minderung der Sichtbeziehungen
 - WiesenfäChen ohne Pflanzgebot (Randflächen zwischen Zaun und Grundstück / Geltungsbereichs- / Nutzungsgrenze), Planung (Ziffer 5.1, 5.2 der Festsetzungen durch Text) autochthone Ansaat, extensive Pflege
 - ExtensivwiesenfäChen, Bestand, zu erhalten, extensive Pflege (Ziffer 5.2 der Festsetzungen durch Text)
 - WiesenfäChen ohne Pflanzgebot, Planung (Ziffer 5.1, 5.2 der Festsetzungen durch Text) Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, extensive Pflege
 - innerbetrieblicher PflEGEWEG innerhalb Zauns, Planung (Ziffer 5.1, 5.2 der Festsetzungen durch Text) autochthone Ansaat, extensive Pflege
 - Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ökologische Ausgleichsfläche, Planung
 - WiesenfäChen mit Pflanzgebot (Ziffer 5.1, 5.2 der Festsetzungen durch Text) Autochthone Ansaat, extensive Pflege
- Sonstige Planzeichnungen
- Einfriedung, Planung (Ziffer 3.4 der Festsetzungen durch Text)

HINWEISE DURCH TEXT

- DENKMALSCHUTZ - BODENKAMPFLEGE
 - Für die Bereiche in dem die Bodendenkmale D-1742/001, D-1742/012 und D-1742/016 vorhanden ist, ist die Einhaltung einer denkmalspezifischen Erlaubnis gem. Art. 7 DStGG erforderlich.
 - Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmale (z. B. Keramik, Metall- oder Knochenfunde) ist dies umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände sind zu verpacken und bis zum Abzug von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DStGG wird verwiesen.
- BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
 - Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anliegende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Schicht anzubringen und in Määh (maximal 3,00 m Basisteufe, 1,50 m Körnersteufe, 1,50 m Höhe, bei Flächenneigung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenabfuhr ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DStGG wird verwiesen.
 - Hinsichtlich der Standards des Bodenschutzes wird auf den Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V., BVöB-Merkblatt 2 „Bodenschutzbauweise“ Bauempfehlung BBS Leitfaden für die Praxis hingewiesen.
- NACHBARSCHAFTSRECHT
 - Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angelegten beschränkten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
 - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m
- SCHUTZ DER INSEKTEN - KLEIN- UND WEIDETIERE
 - Auf den Einsatz von Schweißgeräten sollte zum Schutz der Insekten und Kleintiere verzichtet werden. In gut zugänglichen Handflächen der Grünflächen sollen bei jeder Määhung jeweils 30% der Fläche als Reproduktions- und Überwinterungsbereiche für Insekten und Kleintiere unbeeinträchtigt gelassen werden. Zudem Wildtiere zum Einsatz zu lassen ist zu vermeiden. Bei der Määhung sind die Flächen so zu schneiden, dass Wildtiere nicht verletzt werden und die Määh so positioniert werden, dass mögliche Verletzungen von Tieren ausgeschlossen werden können.
 - Schnittbänke von mindestens 10-12cm, wobei die Määh von innen nach außen erfolgen soll.
- NATURSCHUTZ
 - Der untere Naturschutzbehörden sind folgende Nachweise zu den angeführten Zeitpunkten vorzulegen:
 - Für die Verwendung autochthoner Saatmaterials nach Durchführung der Ansaat.
 - Für die Verwendung autochthoner Pflanzmaterialien nach Durchführung der Pflanzungen.
- FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
 - Die Unterbindung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus statischen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungserbringern unterbleiben.
 - Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu untersuchen, ob Ver- und Entwässerungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- DIN-NORMEN
 - Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Kommune zugänglich.
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 182 (TF), 184 (TF), 182, 184, 186, 188 (TF), 188 (TF), 189 (TF), 190 (TF), 191 (TF), 192 (TF), 191 (TF), 182 und 184(1) (TF) der Gemarkung Schöning mit einer Fläche von insgesamt 121.789 m².
- INKRAFTTRETEN
 - Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.
- Aufstellungsbeschluss
 - Die Marktgemeinde Markt hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
 - Öffentliche Auslegung
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.
 - Satzungsbeschluss
 - Die Marktgemeinde Markt hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- Marktgemeinde Markt, den 1. Bürgermeister
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
- Marktgemeinde Markt, den 1. Bürgermeister
- Inkrafttreten
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ 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.
- Marktgemeinde Markt, den 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 22 SO „FREIFLÄCHEN PV SCHÖNING“

MARKTGEMEINDE LANKREIS REGIERUNGSBEZIRK ALTOTTING OBERBAYERN

Präambel: Die Marktgemeinde Markt erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3836) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2017 (GVBl. S. 598; BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 298), der Bauordnungsvollendung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.05.1998 (GVBl. S. 798; BayRS 2020-1-14) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 22 SO „Freiflächen PV Schöning“ als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom ... einschließlich textlicher und planerischer Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die textlichen und planerischen Festsetzungen und der Umweltbericht.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Lehrstraße 3 84028 Landshut Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marzahn Landesvermessungsamt F. Bauer
Planungsträger	Marktgemeinde Markt Marktplatz 1 84533 Markt
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	29.11.2022 – Vorentwurf

Beauftragter	OKI 2022	sh
§ 4 Abs. 1 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	22-1441_BSP	

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000