

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:
— Photovoltaikmodule (starr, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung,
— Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation.
- 1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| Nutzung | Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO | Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO |
|-------------------------|--|---|
| Photovoltaikanlage Nord | max. 6.730 m ² | --- |
| Photovoltaikanlage Süd | max. 6.370 m ² | --- |

- 2.2 Höhe der Gebäude und Module
Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.
- 2.2.1 Wandhöhe
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,00 m.
- 2.2.2 Modulhöhe
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 3,00 m.
- 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
Dachform: Flachdach (FD)
Dachdeckung: alle Harten Deckungen:
Zink-, Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig.
Dachüberstand: Ortgang/ Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwisch-/ Stützgebäude: unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.2 Abstandslinien
Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO wird angeordnet.
- 3.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 1,0 m² zulässig, weitere Werbeanlagen sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.4 Einfriedungen
Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Metallzaun, die Einzaunung ist so zu gestalten, dass sie für kleinere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand).
Zaunhöhe: max. 2,20 m ab natürlichem Gelände (inkl. Übersteigenschutz).
Sockel: unzulässig.
- 3.5 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 4 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFÄHRTEN
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrs Spuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
- 5 ANSAAT
Die Verwendung autochthoner Saatmaterials (artenreiche Blühwiesen) aus dem Herkunftsgebiet „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (PRB)“ mit einem Kräuteranteil von 40 % ist erforderlich.
Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd (Mahdzeitpunkt Mitte Juni bis Mitte Juli), je nach Aufwuchsmenge. Das Mahgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.
- 5.1 Pflegewege
Der umlaufende Pflegeweg und die Pflegewege im Bereich der Modulflächen sind unbefestigt als Grünwege mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.2 Wiesenflächen
Alle planlich festgesetzten Wiesenflächen sind als Extensivwiesen mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- 6 PFLANZMASSNAHMEN
6.1 Obstgehölze
Zur Förderung der Flora und Fauna sowie zur Einbindung der Anlage in die Landschaft erfolgt die Überstellung der autochthonen Wiesenflächen mit insgesamt 9 Obstgehölzen gemäß Ziffer 9.1 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten.
- 6.2 Gebüsche
Zur Verbesserung der Strukturvielfalt und zur Förderung der Fauna erfolgt an den festgesetzten Standorten die Anlage lockerer Gebüschgruppen aus Blühsträuchern (Insekten- / Vogelnährgehölze) gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5 m).
- 6.3 Zaunbegrünung
Die Einfriedungen sind jeweils an der Nord- und Westseite mit heimischen Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist pro laufender zwei Meter Zaun ein Gehölz (Efeu, Hopfen, Waldrebe) zu setzen.
- 7 SPEZIELLER ARTENSCHUTZ / CEF-MASSNAHMEN
Erforderlich werden Maßnahmen für den Nachtkerzenschwärmer, die in den ökologischen Ausgleichsflächen bereitgestellt werden können:
— Anlage einer Hochstaudenflur durch Ansaaten von großblütigen Epilobium-Arten (E. angustifolium, E. hirsutum) in nicht beanspruchten, besonnten Flächen in direkter Nähe des Baufeldes. Flächengröße ca. 500 m² in mindestens 3,0 m breiten Streifen.
— Die Sukzession im Bereich der neu angelegten Hochstaudenflur wird durch jährliche abschnittsweise Entfernung der Vegetationsdecke inklusive Entfernung von Wurzeln und Gehölzen im Spätsommer / Herbst auf ca. einem Drittel der Fläche zurückgesetzt. In der Zeit von Mai bis August finden keine Säuberungs- und Pflegemaßnahmen statt, auf den Einsatz von Herbiziden wird verzichtet (siehe M5 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes auf den privaten Grundstückflächen der Flurnummern 259/2 und 274/2 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Hohenbrunn.
Maßnahmen:
— Umwandlung von Acker in blütenreiche Extensivwiesenflächen,
— punktuelle Überstellung der Wiesenflächen mit Obstbaum-Hochstämmen standorttypischer Lokalsorten,
— punktuelle Anlage von Vogel- / Insektennährgehölzen.
Entwicklungsziel:
Entwicklung von strukturreichen Lebensraumkomplexen, angrenzend an bestehende Habitats zur Förderung der Fauna:
— Anlage und Förderung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Extensivgrünlands (G212 nach BayKompV),
— Streuobstbestände aus Hochstämmen im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (Biototyp B432 nach Biotopwertliste BayKompV),
— Anlage von Gebüsch trocken-warmer Standorte (B111 nach BayKompV).
Zielerreichung:
Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 15 Jahren.
Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.
- 9 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland" - aut-09.00EA) zu achten.
- 9.1 Obstgehölze
Einzelgehölz: H, x v, 8-10
Alle Obstgehölzhochstämme standortgerechter Lokalsorten.
- 9.2 Sträucher
Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Corylus avellana
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
und andere standortgerechte Arten.
Gewöhnliche Berberitze,
Roter Hartriegel,
Haselnuß,
Pfaffenhütchen,
Liguster,
Gemeine Heckenkirsche,
Schlehden,
Klehe-Rose,
Hunds-Rose,
Schwarzer Holunder,
Roter Hölzer,
Wilder Schneeball
- Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ – BODENDEKALPFLIEGE
Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt München bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 2 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenanlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit lehrwürdigen, winterharten und stark wasserzähren Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 3 NACHBARSCHAFTSRECHT
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten 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,
— 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- 4 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Der benachbarte Baum- und Vegetationsbestand ist zu erhalten und gegebenenfalls vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 19520 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- 5 Naturschutz
Der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Nachweise zu den angeführten Zeitpunkten vorzulegen:
— für die Verwendung autochthoner Saatmaterials nach Durchführung der Ansaat
— für die Verwendung autochthoner Pflanzmaterials nach Durchführung der Pflanzungen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Freiflächenphotovoltaik

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- / Ausfahrt, Planung
Zufahrt, wassergebunden, Planung

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Trafostation / Übergabestation / Wechselrichter (schematische Darstellung, Lage variabel innerhalb Baugrenze / außerhalb Bauverbotszone)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung ökologische Ausgleichsfläche
Obstgehölz, Planung (Ziffer 6.1) zur Förderung von Flora und Fauna / zur Minderung der Sichtbeziehungen
Gehölzpflanzung (Gebüsche), Planung (Ziffer 6.2) autochthones Pflanzmaterial, zur Förderung der Artenvielfalt
innerbetrieblicher Pflegeweg, Planung (Ziffer 5.1) autochthone Ansaat, extensive Pflege
Wiesenfläche mit Pflanzgebot, Planung (Ziffer 5.2) autochthone Ansaat, extensive Pflege
Hochstaudenflur aus großblütigen Epilobium-Arten, Planung (Ziffer 7) als CEF-Maßnahme für den Nachtkerzenschwärmer

Sonstige Planzeichen

Einfriedung, Planung

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Hohenbrunn hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 mit Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Hohenbrunn" beschlo. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.05.2019 bis 17.05.2019 durchgeführt.
- 3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 mit Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Hohenbrunn" in der Fassung vom ... wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- 4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 88 mit Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Hohenbrunn" wurde mit Beschluss vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ... als Satzung beschlo. sen.

- Hohenbrunn, den 1. Bürgermeister
- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
Hohenbrunn, den 1. Bürgermeister
- 6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 88 mit Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Hohenbrunn" wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 88 mit Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Hohenbrunn" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 34, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
Hohenbrunn, den 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE HOHENBRUNN

GEMEINDE LANDKREIS HOHENBRUNN MÜNCHEN OBERBAYERN
REGIERUNGSBEZIRK

Präambel:
Die Gemeinde Hohenbrunn erließ gemäß § 2 Abs. 1, §§ 5, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3934), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.2017 (GVBl. S. 358, BayRS 2130-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), Art. 23 der Landesverordnung der Freistaat Bayern (GVBl. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 und der Planänderungsverordnung (PlanAV) vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1927) den Bebauungsplan Nr. 88 mit Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Hohenbrunn" als S a t z u n g.

PLANLICHE HINWEISE

- 259/2 Flurnummer / Flurstücksgrenze
110 m Korridor zur Autobahn
Baubeschränkungszone (0 - 100 m vom Fahrbahnrand) (§ 9 Abs. 2 FStVG)
Die Errichtung von Modulflächen ist erlaubt.
Bauverbotszone (0 - 40 m vom Fahrbahnrand) (§ 9 Abs. 1 FStVG)
Die Errichtung anderer baulicher Anlagen (z. B. Trafostation) ist untersagt.
Hochspannungsfreileitungen, Bestand (nachrichtliche Übernahme aus Flächennutzungsplan)

Hohenbrunn, den
Straßnam, Erster Bürgermeister

Planung K o m p l a n
Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3
84028 Landshut
Tel: 0871/974087-0 Fax: 0871/974087-29
Mail: info@komplan-landshut.de
Dipl. Ing. (FH) D. Manoldi
Landesbauingenieur
F. Bauer

Planungsträger Gemeinde Hohenbrunn
Platzler-Wenk-Platz 1
85682 Hohenbrunn

Maßstab Lageplan 1:1.000
Stand 07.11.2019 – Entwurf



| Beauftragter | Datum | Maßstab |
|--------------|--------------|-----------|
| Erstentwurf | Februar 2019 | m 1:1.000 |
| 2. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 3. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 4. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 5. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 6. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 7. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 8. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 9. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 10. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 11. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 12. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 13. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 14. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 15. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 16. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 17. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 18. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 19. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 20. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 21. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 22. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 23. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 24. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 25. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 26. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 27. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 28. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 29. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 30. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 31. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 32. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 33. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 34. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 35. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 36. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 37. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 38. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 39. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 40. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 41. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 42. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 43. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 44. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 45. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 46. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 47. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 48. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 49. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |
| 50. Entwurf | Oktober 2019 | m 1:1.000 |



LAGEPLAN M 1:1.000