

I. ZEICHENERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone**
- | | | | |
|---|---|---|---------------------------|
| A | B | A | Art der baulichen Nutzung |
| B | C | B | max. Baulinienhöhe |
| C | D | C | Grundflächenzahl GRZ |
| | | D | Bauweise |
- 2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB**
- Geltebereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
 --- Geltebereich nach Bebauungsplan "Sondergebiet Galgen" 14.10.2008
- 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- SO Solar**
 sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO Abs. 2 mit Zweckbestimmung der Nutzung von Sonnenenergie
- 4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
- 0,35 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- 5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise
 Im Sondergebiet Solar werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebauten Fläche Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen sind auch bauliche Nebenanlagen, wie die Errichtung der Technikstation, Einfriedung, Kabel, Wege, Stellplätze, Überwachungskameras u. Ä. zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 7.0 Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentlicher Flurweg
 --- unbefestigter Zufahrtsweg
 --- Einfahrtbereich
- 8.0 Versorgungsanlagen/-leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- geplantes Betriebsgebäude - Standort variabel innerhalb der Zaunanlage
 --- MS --- Mittelspannungskabel
- 10.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- private Grünflächen mit extensiver, krautreicher Wiesenmischung
 - private Grünflächen als Fahrwege
 - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
 - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Heckenelementen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Heckenstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- 11.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- Versorgungs- und Abwasserleitungen, oberirdisch (L=1 Stromleitung, 110 kV - best. mit Schutzzonenbereich beiderseits der Leitungssache 10 m
 --- Versorgungs- und Abwasserleitungen, unterirdisch (Gas), (W) Wasserleitung, (RK) Regenwasserkanal (MK) Mischwasserkanal - best. mit Schutzzonenbereich beiderseits der Leitungssache 4 m
- 12.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- Gemarkungsgrenzen
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - Naturschutzgebiet
 - Höhenschichtlinien nach örtlicher Vermessung
 - geplante Einzäunung
 - Sichtfenster
 - öffentlicher Flurweg

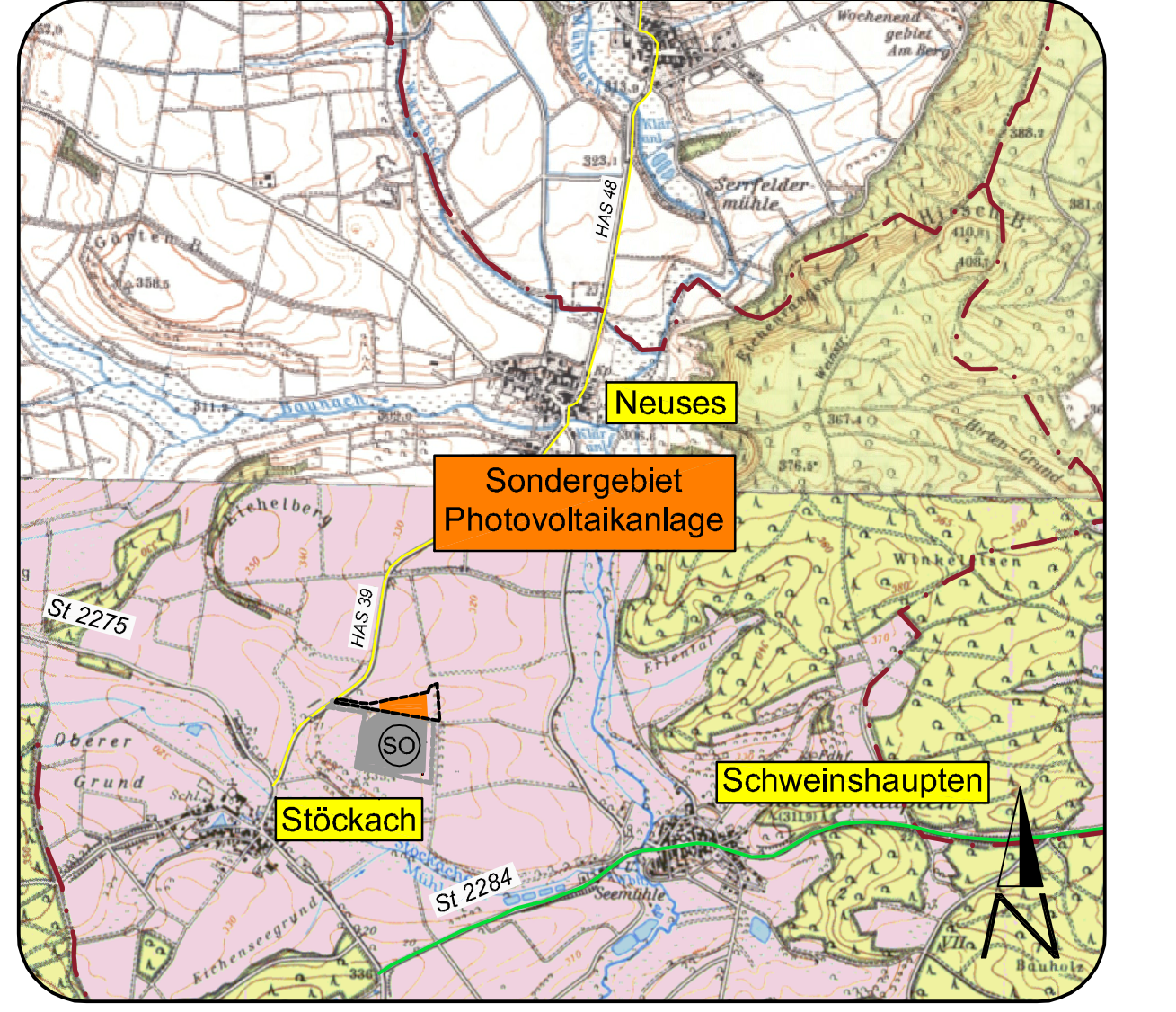
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Allgemeines**
- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 15,8 ha.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solar" festgesetzt.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) festgelegt:
 Grundflächenzahl GRZ 0,60
- 3.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer max. Bauhöhe von 3 m (gemessen ab der Geländeoberkante) sowie der Bau des Stationsgebäudes.
- 3.3 Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 4.0 Einfriedungen**
- 4.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeauflauf anzupassen.
- 4.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
- 4.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,20 m nicht überschreiten.
- 4.4 Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig.
- 4.5 Um Kleintieren die Möglichkeit zu geben, die Anlage zu durchwecheln, ist zwischen der Zaununterkante und dem Erdreich ein mindestens 15 cm hoher Bereich frei zu halten.
- 5.0 Nebenanlagen**
- 5.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z.B. Stationsgebäude in Form von Fertigteilgaragen, sind erlaubt. Die Bauhöhe darf 3,5 m über Gelände nicht überschreiten. Der Umfang der baulichen Anlagen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Stationsgebäude bzw. Fertigteilgaragen sind mit Satteldach und Holzverschalung zu versehen.
- 5.2 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen, z. B. zum Wohnen, ist nicht gestattet.
- 5.3 Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.)
- 6.0 Bodenfunde**
- 6.1 Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Halberge oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 7.0 Ausgleichsflächen / Eingriffregelung**
- 7.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- 7.2 Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
- 7.3 Der Heckenstreifen auf der Flur-Nr. 201, Omgk. Schweinshaupten, ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.0 Grenzabstände von Erdungsanlagen**
- Gemäß Kap. 8.2. Grenzabstände bei Erdungsanlagen" des DVGW-Arbeitsblattes GW-22 kann erst ab einem lichten Abstand von 10 m zwischen Rohrleitungsaußenwand und äußerstem Punkt des Erdungssystems des Energieversorgungssystems auf eine Prüfung der ortspezifischen Beeinflussung verzichtet werden. Sofern die Unterkonstruktion der Freilandanlage oder die Einzäunung mit in das Erdungssystem eingebunden wird, ist dies der äußerste Punkt des Erdungssystems.
- Sollten die 10 m nicht eingehalten werden, ist demnach eine Prüfung der Beeinflussung (z. B. nach DIN EN 50522 (VDE 0101-2) Anhang L) erforderlich, welche vor Inbetriebnahme der MS-Station unter Beteiligung der OGE (= OpenGridEurope) durchgeführt werden muss.
- Unzulässige Beeinflussungen sind umgehend vom Anlagenbetreiber der MS-Station abzustellen.

III. Allgemeine Hinweise

- 1.0 Auf die Staubeentwicklung bei der Bodenbearbeitung oder beim Drusch, oder ein Abdrift beim Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln wird hingewiesen. Diese sind entweder hinzunehmen oder es sind von Seiten des Betreibers entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. ausreichender Abstand und / oder Schutzmaßnahmen) vorzunehmen.
- 2.0 Immissionsschutz
 Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen sind zu beachten.

Lageplanausschnitt (M 1 : 25.000)



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDUNGSANORDNUNG

- 1.0 Schutz des Bodens (Bereich Stationsgebäude)**
- 1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 2.0 Flächenbefestigung**
- 2.1 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich primär, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Wassergebundene Decke auszurichten. Unversichertes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.
- 3.0 Pflanzgebote**
- 3.1 Pflanzenauswahl
 Es dürfen nur Gehölze gebietsheimischer (autochthoner) Herkunft mit Nachweis verwendet werden.
- Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot hat sich entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation gemäß der Artenauswahlliste unter Punkt 5 zusammen zusetzen.
- 3.2 Pflanzdicke und Qualität
 Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
- Heckenpflanzung
 - Heister
 l./H.l, 1xv, Höhe 100 - 125 cm
 - verpflanzte Sträucher (s. Punkt 6)
 v.St. Höhe 60-100 cm
 Obstbaumpflanzungen
 - Hochstamm 2 x v. STU 8 - 10 cm (s. Punkt 5)
 Vollzugsfrist
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsnahme zu vollziehen und nachzuweisen.
- 4.0 Erhaltungsgebot / Neupflanzung**
- 4.1 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 5%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- 4.2 Für die Wiesenansaat der Ausgleichsfläche ist autochthones, artenreiches Saatgut zu verwenden. Die Restflächen außerhalb des Zaunes können mit der Biotopmischung RSM 8.1 begrünt werden.
- 4.3 Die Wiesenflächen sind 2 mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzufahren.
- 4.4 Die Anwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 5.0 Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten**
- Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.
- Wildobstbäume** Qualität: H. 3xv, StU 10-12 cm
 Juglans regia Walnuss
 Prunus avium Vogelkirsche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Pyrus communis Kulturbirne
 Sorbus domestica Spierling
 Sorbus torminalis Eisbeere
- Obstbäume:** Qualität: H., 2xv, StU 8-10 cm, Kronenansatz ab 180 cm
 Bäume lokal bewährter Sorten von:
 Apfel
 Birne
 Kirsche
 Spierling
 Walnuss
 Zwetschge
- 6.0 Pflanzschema zum Pflanzgebot Hecken (ohne Maßstab) exemplarisch**
- Pflanzschema Nordseite**
- | | | | | | | | | | |
|----|----|-----|-----|----|----|----|----|-----|-----|
| Rc | Rc | VI | VI | Lv | Lv | Ee | Ee | Lx | Lx |
| Ca | Ca | Cmo | Cmo | Ms | Cm | Cm | Cm | Rca | Rca |
- Pflanzschema Westseite - 4-reihige Hecke**
- | | | | | | | | | | |
|-----|-----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|
| Rc | Rc | VI | VI | Ps | Ps | Sn | VI | Rca | Lx |
| Rc | Cmo | Ca | VI | Ps | Ps | Cl | Cl | Rca | Ps |
| Cmo | Ca | Ca | Ms | Ca | Cm | Cl | VI | VI | Rca |
| Lv | Lv | Ca | Cs | Cs | Cm | Cm | Sn | Sn | Ee |

Hecken

Heister (5%)	Qualität: l./H.l, 1xv, 100-125 cm
Acacia	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Holzahorn
Malus sylvestris	Vogelkirsche
Prunus avium	Wildtiste
Pyrus pyrastris	

Sträucher (95%) Qualität: v.St. 60-100 cm

Corylus avellana	Haseleus
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euronymus europaeus	Pflaflenhüchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.0 Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Vorgaben sind zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung
 Baufeldräumung und Bodenbewegungen erfolgen auf Ackerflächen außerhalb der Brutzzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar. Ist dies nicht möglich, sollte der Standort ab Ende Februar durch Vergrünerungsmaßnahmen wie wiederholte Schwarzbrache oder Flatterbänder als Nistplatz unattraktiv gemacht werden.

8.0 Sonstiges

Das Mähgut der zweischürig genutzten Wiesenflächen außerhalb der Zaunanlage ist von der Fläche zu entfernen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterung Sondergebiet "Galgen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2019 hat in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 stattgefunden.
- 3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2019 hat in der Zeit vom 18.03.2019 bis 23.04.2019 stattgefunden.
- 4.0 Der Gemeinderat Bundorf hat in der Sitzung am 20.05.2019 die vom IB Alka in den Vorentwurf eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen mit dem Planindex 1 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 5.0 Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.0 Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht mit Maßnahmenplan jeweils in der Fassung vom 18.08.2019/ Index 1 vom 20.05.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgestellt.
- 7.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.08.2019/ Index 1 vom 20.05.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 beteiligt.
- 8.0 Die Gemeinde Bundorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.11.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2019 als Sitzung beschlossen.

Bundorf, den	Gemeinde Bundorf
Erstes Bürgermeister	(Siegel)
Erstes Bürgermei	(Siegel)
Bundorf, den	
Erstes Bürgermei	(Siegel)

2.	Änderungen gemäß Stellungnahmen TOB nach der zweiten Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB) ergabentsprechend: - V. 5.0 ergänzt, 6.07.0 Datum (Index 1) ortsüblich Bekanntmachung, Öffentlichkeitsb., 6.08.2019 registriert	26.11.2019	Vogt	26.11.2019	Niedergesäß
1.	Änderungen gemäß Stellungnahmen TOB nach der ersten Auslegung (§ 4 Abs. 1 BauGB) ergabentsprechend: - I. 5.0 abweichende Bauweise textl. Festsetzung, ergänzt - II. 4.4 "und Stationsbauwerk" ergänzt - II. 8.0 Grenzabstände von Erdungsanlagen", ergänzt - III. "8.0 Sonstiges" ergänzt - V. 1.02.03.0 Datum ortsüblich Bekanntmachung, Öffentlichkeitsb., 6.08.2019 registriert	20.05.2019	Vogt	20.05.2019	Niedergesäß
Nr.	Änderungen	gepr. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		Projekt-Nr.: 6008		Anlage-Nr.:	
Gemeinde Bundorf				ENTWURF	
Gemarkung Stöckach				Plan-Nr.: 1	
Landkreis: Halberge				Datum: Name	
Maßstab: Erweiterung Sondergebiet "Galgen" (Errichtung einer Photovoltaikanlage)		entw.: März 2019		Niedergesäß	
1 : 1.000		gezt.: März 2019		Vogt	
		gepr.: März 2019		Niedergesäß	
Vorhabensträger: Gemeinde Bundorf über die VG Hoffheim in Ufr. Obere Sternstraße 4 97461 Hoffheim		Entwurfsverfasser: INGENIEURBÜRO ALKA Grotzer Anger 34, 97477 Hofheim Tel.: 09301-94302-0 Fax: 09301-94302-10 E-Mail: info@alka.de		Datum: Unterschrift	