



A PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 und § 11 BauNVO... Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage zur Erzeugung elektrischer Energie...
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,5 Grundflächenzahl, 200 m² Größe der maximal zulässigen Grundfläche...
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Baugrenze...
4. Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation, geplant...
5. Grünflächen und Grünordnung: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege...
6. Sonstige Planzeichen: Grenze räumlicher Geltungsbereich...

B PLANZEICHEN ALS HINWEIS

- Grundstücksgrenze
1302 Amtl. Flurstücksnr.
6,50 Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

1. Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung und Funktion der Photovoltaikanlage...
1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche: Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5...
1.3 Höhe baulicher Anlagen, Aufneigung Modultische, Ausrichtung der Module: Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe...
1.4 Baugrenzen / Nebenanlagen: Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt...

- 1.5 Rückbauverpflichtung: Nach Beendigung der betrieblichen Nutzung sind alle ober- und unterirdischen Anlagenbe-standteile, wie Module, Wechselrichter, Gebäude, Fundamente...
2. Örtliche Bauvorschriften, bauliche Gestaltung: 2.1 Gebäude: Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach bis 20° Dachneigung zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als optisch durchlässige Holz- oder Metallzäune, bis zu einer Höhe von 2,30 m zulässig (einschließlich Obersteigschutz). Obersteigschutz ist zulässig. Nicht zulässig sind Mauern und sonstige geschlossene Einfriedungen...

2.3 Geländeabgrabungen / Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 0,6 m im Bereich der Trafostationen (mit Umgriff von jeweils 5,0 m) zulässig (bezogen auf die geplante Geländeoberfläche)...

2.4 Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich der zu errichtenden Gebäude (Trafostationen und sonstige Container) und deren unmittelbarem Umfeld über die belebte Bodenschicht zu versickern...

2.5 Immissionschutz

Zur Gewährleistung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer dürfen von den Modulen keine störenden Blendwirkungen ausgehen. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer darf nicht durch Blendeffekte beeinträchtigt werden. Die dargestellte und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Modulaufstellung- und -ausrichtung...

2.6 Werbeanlagen

Erlaubt sind die Werbeanlagen bis zu einer maximalen Fläche von 2 m² am Zaun im Zufahrtsbereich, Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht gestattet.

2.7 Gewässerschutz

Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusatz verwendet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Flächenversiegelung: Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, boden- und abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten...
3.2 Unterhaltung der Grünflächen, Zeitpunkt der Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen: Die Anlage der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hat im Zuge der Erschließungsmaßnahmen...
3.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich, Vermeidungsmaßnahmen, Artenschutz: Die in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ gekennzeichneten Flächen...

Alternativ zur Einnast ist eine Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten.

Planzliste für Ausgleichsfläche A3 625m² WP10 BNT B112 mesophilie Gebüsch und Hecken auf den Flächen sind 1-reihige, artreiche Hecken aus heimischen und standortangepassten Arten zu pflanzen...

- Brombeere (Rubus sp.)
- Ebereiche oder Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Gartenverbena (Fragaria ananassa), als Bodendecker unter Hecken
- Haibuhbe (Carpinus betulus)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Heidelbeere (Vaccinium myrtillus), als Bodendecker unter Hecken
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- Roter Holunder (Sambucus racemosa)
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Schlehe (Schwarzdorn, Prunus spinosa)
- Schneebere (Symphoricarpos racemosus)
- Straucher, Containerware oder gut bewurzelt 60-100cm
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wacholder (Juniperus communis)
- Walderdbeere (Fragaria vesca), als Bodendecker unter Hecken
- Weißdorn (Crataegus sp.)

Alternativ zur Einnast ist eine Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten.

- Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände, Pflege: Als Mindestpflanzqualitäten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
- Straucher, Containerware oder gut bewurzelt 60-100cm
- Reihenabstand 2,0 m, Pflanzenabstand in der Reihe 3,0 m
- Arten der Sträucher in Gruppen von 6-8 Stück
- Der Aufwuchs der Gehölze ist durch eine fachgerechte Bodenbearbeitung, Wässern und Mulchen zu unterstützen
- Gehölze sind in ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen; ein Formschnitt ist nicht zulässig
- bei Ausfall von über 15 % der Gehölze sind diese zu ersetzen
- Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind einzuhalten
- Die Pflanzung hat mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode. Sie ist dauerhaft zu erhalten.
- Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen)
- Für die Ausführung der Pflanzarbeiten gelten die Vorgaben der DIN 18916
- Die "Empfehlungen für Baumplanungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverweitung, Bauweisen und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau
- e.V. (FLL) sind für die Pflanzung der Gehölze im Bereich des Ausgleichsfläche verbindlich einzuhalten.

Hinweise:

- 1. Einwirkungen aus der Umgebung (Landwirtschaft, Umgehungsstraße Hans-Kraus-Allee) in der Umgebung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage werden Flächen weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet...
2. Hinweise bezüglich Altlasten oder Verdachtsflächen, abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen: Im Bereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor...
3. Bodenkunden: Im Falle des Auffindens von Bodenkennlinien ist eine eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzuholen...
4. Einfriedungen: Im Falle einer Beweidung ist das Schreiben des STMUJ vom 02.06.2021 „Wolfsabweisende Zäunung im Solarpark“ zu beachten...
5. Hinweise zu anbaurechtlichen Belangen: - Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs während der Errichtung und des Betriebes (insb. keine Verkehrsgriffe, Blendwirkung)
- damit verbunden die Beachtung der Vorgaben der RPS 2009

6. Gesetzliche Grundlagen: Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind: BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023



BauNVO (Baubauverordnungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023

7. Infrastrukturelle Belange der Bahn: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten...

8. Hinweise für Bauten nahe der Bahn: Bei Baubetrieben in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflichten. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die folgenden Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
- Der Eisenbahverkehr darf - bereits während der Baumaßnahme - weder beeinträchtigt noch gefährdet werden...
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Vorfahrtsvermerke:

- 1. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ beschlossen...
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ in der Fassung vom 08.08.2024 hat in der Zeit vom 22.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024 stattgefunden...
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ in der Fassung vom 08.08.2024 hat in der Zeit vom 22.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024 stattgefunden...
4. Der Planungs- und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Schwandorf hat in öffentlicher Sitzung am 26.06.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.05.2025 gebilligt...
5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ in der Fassung vom 20.05.2025 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt...
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt...
7. Die Große Kreisstadt Schwandorf hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Schwandorf, den ... (Siegel)
Andreas Feller
Oberbürgermeister
8. Ausgefertigt:
Schwandorf, den ... (Siegel)
Andreas Feller
Oberbürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Großen Kreisstadt Schwandorf zu jedermanns Einsicht senkrecht öffentlich zugänglich sein und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 24 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung hingewiesen.
Schwandorf, den ... (Siegel)
Andreas Feller
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. XXIII „Sondergebiet Photovoltaik Hans-Kraus-Allee“ ENTWURF 20.05.2025

Gemeinde: Große Kreisstadt Schwandorf
Maßstab: 1:500 / 1:5000
aufgestellt am: -
Vorhabenträger: Manfred Wendt Winterstrasse 9 92421 Schwandorf
geändert am: -
geändert am: -

Planverfasser: A G D Planungsbüro Analysen Gutachten Daten Margot Gerkowski Dipl. Geogr.
planbüro Matzke
Friedenstraße 2 92439 Bottenheim +49 171 7721940 m.gerkowski@planbu.de tel +49 941 9300 kontakt@planbu-matze.de