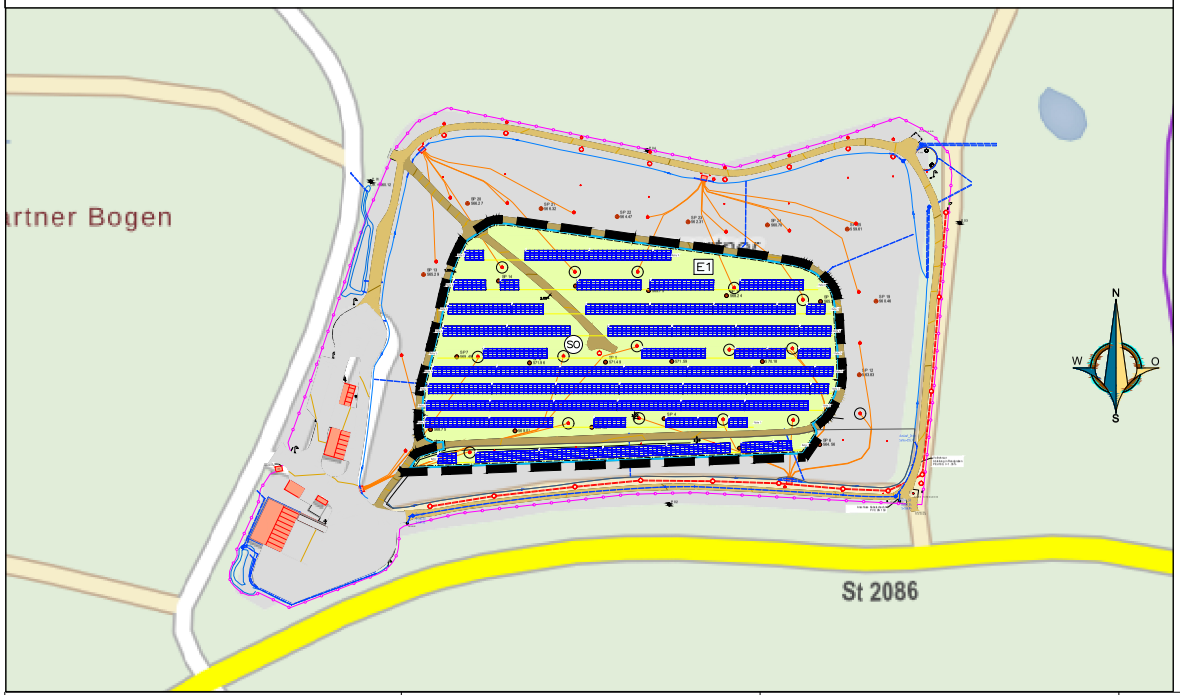
Vorhaben– und Erschließungsplan mit Luftbild der Umgebung

Maßstab 1:1000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1:1000



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude darf einen Wert von 10m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

4. Einfriedungen

Zaun Bestand der Deponie

5. Sonstige Planzeichen

Module
Kiesweg
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Gasbrunnen (nicht überbaubar im Umkreis von 3,00m)
Setzungspunkt (nicht überbaubar im Umkreis von 1,00m)
Gasleitung PEHD (Keine Fundamente im Umkreis 1,00m)

6. Grünordnung

Wiesenansaat

E1 — Wiesenansaat, 2–schürige Mahd ohne Düngung, alt. Beweidung mit einer GV/ha 0,8–1,0.

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie–nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl(GRZ)	0,33	Wh 3,00	Wandhöhe Gebäude max. 3,00 m
		Ah 3,50	max. Anlagenhöhe Solar–module 3,50 m

Bautechnische Daten der geplanten Solarmodule

SO Solarpark Deponie Isen:

Reihenzwischenabstand:	von 3,50 m bis zu 11,00 m
Modulaufstellwinkel:	20°
Sonnenwinkel:	18,34°
Azimut:	0° und +2°
Anzahl Module:	2.656 Stück; Leistung Gesamt: 1,73 MWp
Geltungsbereich Fläche E1:	23.840 m²
Bebaute Fläche:	7.861 m²

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, für die den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 10 m2 nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

3. Bauweise
- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Maximale Modulhöhe 3,5 m
- Abstand zum Boden = 0,80 cm
- mindestens Eingriff in den Boden durch Schraubfundamente/ Betonfundamente Fundamentierung muss nachgewiesen, dokumentiert und überwacht werden (Fremdprüfung möglich)
- Fundamentierung, sowie Kabelverlegung mit Mindestabstand 0,20 m zur OK der Entwässerungsschicht
- erforderlichen Abstände von 3.00 m zu den Gasbrunnen sowie Sickerwasserschächten sind einzuhalten
- Sichtachsen zu den Setzungspegeln sind freizuhalten

4. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
- Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 3,0 m festgesetzt.

6. Einfriedungen
Zaunart:
Das Grundstück ist bereits eingezäunt.

7. Grünordnung und naturschutzfachliche Festsetzungen
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren.

7.1. Wiesensaat und Bodenschutz
Im Bereich der durch das Aufstellen der Photovoltaikanlage beschädigten Wiesenoberflächen ist Ausbesserung mit einer Grünlandansaat entsprechend des Bestands unmittelbar nach Beendigung der Baustelle vorzunehmen.
Bauarbeiten nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds.

7.2. Beweidung
Der Bereich wird durch Schafe beweidet. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Die Beweidung soll mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden.
Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden können.

7.3.Schutz der Rekultivierungsschicht
Defekte Module nach z.B. Hagel sind innerhalb von 3 Monaten auszutauschen
Reinigung der Module ohne chemische Mittel

HINWEISE
1. Elektrische Leitungen
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der zugehörigen Gemeinde oder andere Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.
Die Leitungen sind in der Rekultivierungsschicht entsprechend der Festsetzung (Abstand mind. 20 cm) zu verlegen.

2. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgennutzung
Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag, sofern der Markt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.
Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

3. Blendwirkung, elektromagnetischer Felder
Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass der Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Von einer Gefährdung durch Blendwirkung ist nicht auszugehen.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1) Der Marktrat Isen hat in der Sitzung vom 22.02.2022 gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

6) Der Markt Isen hat mit Beschluss des Marktrats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

7)
ISEN, den .....
.....
(Ober-) Bürgermeister — Siegel

8) Die Regierung/ Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom xx.xx.xxxx AZ ..... gemäß § 10 Abs 2 BauGB genehmigt.

ISEN, den .....
.....
(Ober-) Bürgermeister — Siegel

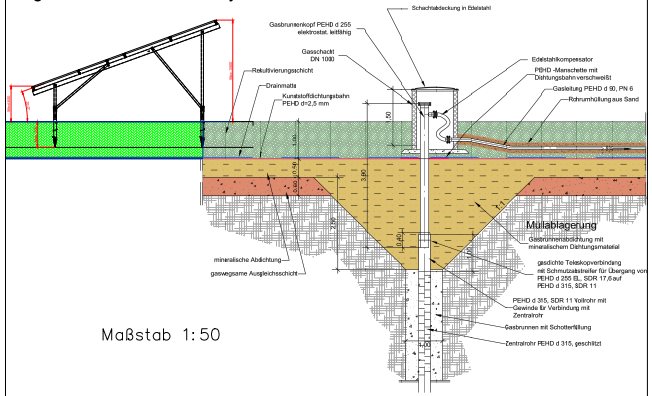
9) Ausgefertigt
ISEN, den .....
.....
(Ober-) Bürgermeister — Siegel

10)
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß §10 Abs 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs 3 Satz 1und 2, sowie Abs 4 BauGB und §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

11)
ISEN, den .....
.....
(Ober-) Bürgermeister — Siegel

Regelschnitt Freiflächensystem

Gasbrunnen M = 1 : 50



Maßstab 1:50

Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Solarpark Deponie Isen"

des Marktes Isen

Datum	Zeichen
gezeichnet: 08.08.22	UE
geändert: 15.09.22	UE
geändert:	

samberger stallinger
architekten partnerschaft mbB
Silberacker 44 A • 94469 Deggendorf • Tel. 0991/8242

Maßstäblich	Blattgröße: DINA0 841x1.189mm
Dateiname: BB Deponie Isen 15.09.22–00	

Aktueller Speicherort: D:\OneDrive\Dokumente\Kates\Helios\Projects\VP2019-01-14\BB Deponie Isen 15.09.22-00.dwg