

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 1.2. Flurstücksgrenze
- 1.3. 1086 Flurstücknummer
- 1.4. Straßenverkehrsfläche (Kreisstraße AO 1)
- 1.5. bestehender Fuß-/Radweg
- 1.6. Wiesenwege für Wartungsarbeiten (mit Angabe der Breite)
- 1.7. Baugrenze Solarmodule
- 1.8. 398,5m ü NN Höhenkote
- 1.9. Maßangabe in Metern
- 1.10. Randeingrünung mit Gehölzstreifen mit Angabe der Breite in Metern
- 1.11. Ausgleichsfläche
- 1.12. Einzäunung

2. FESTSETZUNGEN:

2.1. BAULICHE NUTZUNG

2.1.1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet nach § 11 BauNVO Photovoltaikanlage

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Winhöring liegenden Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig sind:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständerungen
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafa und Wechselrichter)
- erforderliche Einzäunungen

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.2.1. Im Sondergebiet GRZ = 0,40 (bezogen auf die Horizontalsprojektion der Module)

2.1.2.2. Es sind maximal zwei Technikgebäude zulässig

Die überbaubare Grundfläche der Technikgebäude wird festgelegt auf:

- pro Technikgebäude zulässige Grundfläche max. 30 m²
- Die Technikgebäude dürfen nur innerhalb der „Baugrenze Module“ errichtet werden.

2.1.3. Baugrenze

Baugrenze zur Errichtung der Photovoltaikanlage

2.1.4. Baubeschränkungszonen

Abstand zur Kreisstraße AO 1:
Bauliche Anlagen (Module) und auch die Einzäunung müssen einen Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand einhalten.
Baumpflanzungen benötigen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:

3.1. Pflanzbindungen und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

3.1.1. Private Randbegrünungsflächen – Gehölzpflanzungen

Die privaten Gehölzflächen sind gemäß Pflanzstellung mit den zulässigen Arten der Auswahlliste zu bepflanzen.

Bei den Gehölzflächen bis rd. 2 m Höhe am Ost- und Westrand sind bevorzugt Wildrosen (*Rosa arvensis*) zu verwenden (mind. 2-reihige Pflanzung, Pflanzabstand ca. 1,5 m). Weitere geeignete und bei Bedarf in der Wuchshöhe zu begrenzende Arten sind Hartliegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*). Entlang der Kreisstraße ist eine blückeriche Strauchpflanzung anzulegen. Die Breite beträgt mindestens 7 m (mind. 4-reihige Pflanzung, Pflanzabstand ca. 1,8 m, Pflanzreihenabstand ca. 1,5 m).

Die Fläche ist vollständig mit den in der Pflanzliste angegebenen Sträuchern, je nach Art in Gruppen, zu bepflanzen.

3.1.2. Zulässige Pflanzenarten für festgesetzte Pflanzungen

Es sind ausschließlich die aufgeführten Arten zulässig. Andere Arten können bei einvernehmlicher Zustimmung der Gemeinde Winhöring und der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden. Es sind nur Pflanzen autochthoner Herkunft zulässig.

Auswahlliste Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartliegel
<i>Corylus avellana</i>	Hosel
<i>Crataegus monogyna</i>	Enggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ugostum vulgare</i>	Uguister
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball

Mindestpflanzgröße Sträucher ab 180 cm, 2 Tr. 80-100 oder vergleichbare Forstforierung

Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben der Liste gärtiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MAB Nr. 21/1976) zu beachten.

Sehr stark giftige (akut lebensgefährliche) Pflanzen sind im öffentlich zugänglichen Bereich nicht zulässig (z.B. *Eucalyptus europaeus*, Pfaffenhütchen).

3.1.3. Pflanzzeitpunkt

Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen.

3.1.4. Pflege der Grünflächen und Pflanzungen

Alle Grünflächen und Pflanzungen sind zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit ausreichend zu pflegen. Ausfälle bei Pflanzungen und Schäden an den Flächen und Einrichtungen sind unabhängig von der Ursache zu beheben. Ausnahme genehmigungen können nur durch die Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Extensive Pflege der Wiesenflächen entweder durch extensive Beweidung (Begrenzung der Beweidung auf 1,2 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr) oder durch zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr. Düngen und Mulchen sind nicht erlaubt. Bei den Ausgleichsflächen sind mehrjährig gemähte Allgrasfuren (Mahd nur alle 1 bis 3 Jahre) anzulegen.

3.2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen besteht in der Einsaat aller mit PV-Elementen belegten Flächen mit autochthonem Saatgut. Das verwendete Saatgut ist durch Vorlage eines Nachweises (Zertifikat) nachzuweisen. Es wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 2859 qm auf dem beplanten Grundstück Fl.Nr. 1086 Gmkg. Winhöring festgesetzt.

Die Flächen werden als Heckenpflanzungen sowie thermophile Allgrasfuren hergestellt. Die mehrjährig gemähten Allgrasfuren (Mahd nur alle 1 bis 3 Jahre) sind auf der Nordseite anzulegen. An der westlichen und östlichen Grenze sind lückige und blütenreiche Gehölze (v.a. Wildrosen, Schlehe, Hartliegel, Weißdorn, etc.) in die Pflanzung zu integrieren. An der südlichen Grenze entlang der Kreisstraße ist eine mindestens 7 m breite Strauchpflanzung anzulegen.

Eine detaillierte Beschreibung der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen befindet sich im Umweltbericht. Die privaten Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag zu sichern.

Alle ökologischen Vermeidungsmaßnahmen und ökologischen Aufwertungsmaßnahmen entsprechend der Darstellung im Umweltbericht sind mit festgesetzt.

3.3. Nachweis der fachgerechten Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die fachgerechte Herstellung der Ausgleichsflächen ist durch die Bestätigung einer anerkannten Fachkraft (Biologie, Landschaftsplanung) nachzuweisen. Es wird der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.

3.4. Nächtlche Beleuchtung

Eine nächtliche Beleuchtung wird grundsätzlich untersagt.

Hinweise: Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BtSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurznutzpflanzungen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN:

4.1. FESTSETZUNGEN ZU DEN PHOTOVOLTAIKMODULEN

4.1.1. Bodenbefestigung der Module

Zur Vermeidung von Bodenversiegelung ist der Einsatz von großflächigen Fundamenten unzulässig.

Aufständerungen von Photovoltaikmodulen aus chemisch behandeltem Holz sind nicht zulässig.

Durch die Photovoltaikmodule darf die Filter- und Reinigungswirkung der jetzt vorhandenen belebten Oberbodenschicht nicht nachteilig verändert werden.

4.1.2. Die Füllhöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.

4.2. FESTSETZUNGEN ZU DEN GEBÄUDEN

4.2.1. Es sind maximal zwei Technikgebäude zulässig

Die überbaubare Grundfläche der Technikgebäude wird festgelegt auf:

- pro Technikgebäude zulässige Grundfläche max. 30 m².

Die Gebäude sind innerhalb der im Plan eingetragenen „Baugrenze Module“ zu errichten.

4.2.2. Bei den Technikgebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

Flachdach oder Satteldach

4.2.3. Die Dachneigung des Satteldaches am Technikgebäude wird auf 25-35° Dachneigung festgesetzt.

4.2.4. Als Dachdeckung sind bei Satteldächern nur ziegelteite Dachpfannen zulässig.

4.2.5. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m.

Die zulässige max. Wandhöhe an der Traufe beträgt 3,50 m (Die Wandhöhe ist die Höhe zwischen natürlichem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachausbildung die Höhe zwischen natürlichem Gelände und dem oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika)).

4.2.6. Die Außenwände sind mit unbehandeltem Holz zu verkleiden oder zu verputzen (mit gebrochenem weißem oder pastellfarbigem Anstrich).

4.2.7. Bei den Gebäuden dürfen keine sanitären Einrichtungen ausgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

4.3. EINFRIEDUNGEN

Die Einzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ohne durchgängige Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.

Die maximal zulässige Zaunhöhe (Gesamthöhe mit Bodenabstand, Zaunelement und Überstiegschutz) beträgt 2,50 m ab Geländeoberkante.

Der vorgesehene Überstiegschutz ist auf das versicherungstechnisch zwingend notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Es wird festgesetzt, dass der Zaun an der West-, Nord- und Ostseite am inneren Rand des Eingrünungstreifens (=Aussenseite des Wiesenweges für Wartungszwecke) liegen muß. Die Einzäunung ist ausschließlich an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen zulässig.

4.4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.5. GEFÄHRDUNG DURCH REFLEXION

Bezüglich evtl. Blendgefahr des Straßenverkehrs auf der südlich vorbeiführenden Kreisstraße AO1, der Bahnlinie München Ost Pbf – Simbach bzw. der Nachbarn durch Reflexionen der PV-Module wurde ein Gutachten (Nr. ZE19039a-St v. Oktober 2019) der Fa. Zehnrdorfer Engineering Consulting e. U., A-9073 Klagenfurt erstellt mit dem Ergebnis, dass es zu keiner Gefährdung des Straßen-/ Bahnverkehrs durch Blendung und zu keiner erheblichen Blendwirkung auf die Anwohner im Sinne der LfN-2012 kommt. Hinsichtlich der Blendwirkung empfiehlt der Gutachter, die Anlage wie geplant zu errichten.

5. HINWEISE

5.1. ANSCHLUSS AN VORHANDENE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in das übergeordnete Leitungsnetz der Stadtwerke Mühlhof.

5.2. MÖGLICHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und aus dem Bahnbetrieb können Staubemissionen auftreten, die den Wirkungsgrad der Module zeitweise beeinträchtigen können.

6. FLÄCHENBILANZIERUNG

Flurst.-Nr.	1086	18.357 m²	= 100,00 %
Davon			
Flächen für Wege/Zufahrten	1.440 m²	= 7,84 %	
Grünflächen und Ausgleichsflächen	4.062 m²	= 22,13 %	
Bauliche Solarmodule/ Gebäude	12.855 m²	= 70,03 %	
GELTUNGSBEREICH	18.357 m²	= 100,00 %	

VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN:

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Solarpark Staudach nördlich der AO 1“

- Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung vom 23.01.2018 (Beschluss Nr. 1183) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2019 hat in der Zeit vom 16.08.2019 bis 16.09.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2019 hat in der Zeit vom 08.08.2019 bis 11.09.2019 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2019 bis 20.12.2019 beteiligt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats Nr. 1841 vom 28.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2019 als Satzung beschlossen.
Winhöring, den 29. Jan. 2020

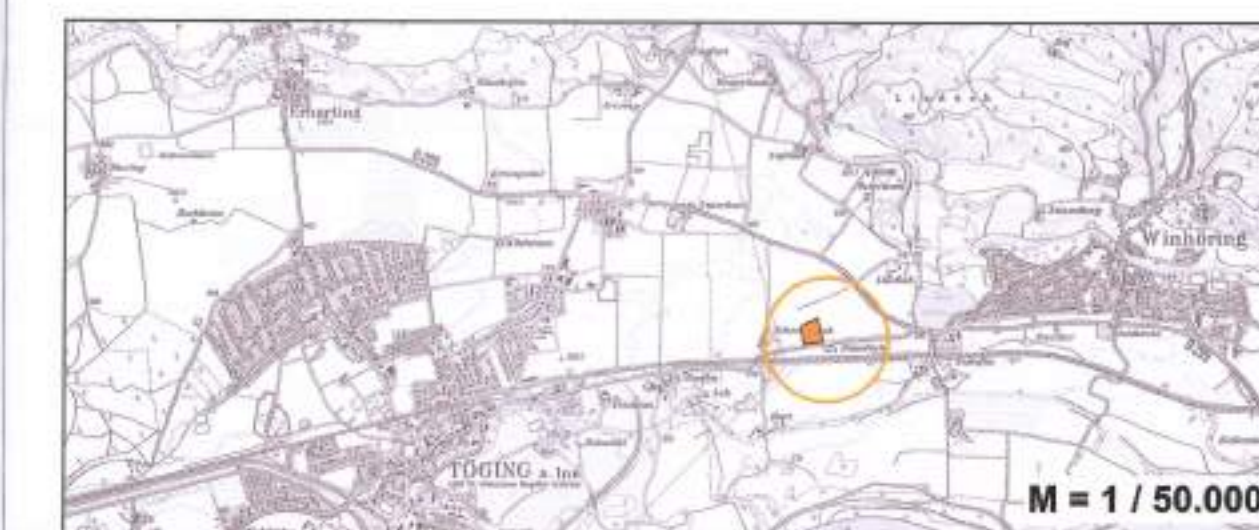
Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
- Ausfertigung:
Winhöring, den 27. März 2020

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung und Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02. April 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit am 02. April 2020 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Winhöring, den 2. April 2020

Karl Brandmüller, 1. Bürgermeister

GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern



BEBAUUNGSPLAN NR. 37 „SOLARPARK STAUDACH NÖRDLICH DER AO1“

GEMARKUNG WINHÖRING, FLURSTÜCK-NUMMER: 1086

BEBAUUNGSPLANENTWURF M 1 / 1.000

ENTWURFSVERFASSER:	DATUM:
M. BRODMANN ARCHITECTEN	ERSTELLT: 21.03.2019
LUDWIGSTR. 55 - 84524 MÜNCHEN	ERGÄNZT: 25.04.2019
	ERGÄNZT: 09.05.2019
	ERGÄNZT: 08.10.2019
	ERGÄNZT: 10.10.2019
FÜR DIE GRÜNDORDERISCHEN FESTSETZUNGEN:	SATZUNGSBESCHLUSSE AUSFERTIGUNG: 28.01.2020
LINK LANDSCHAFTSARCHitekten	27.03.2020
GRENZSTR. 12A - 84503 ALTÖTTING	