



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1-60 'Solarpark Ochsengründweg'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:
 Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 26.07.1997 (GVBl. I S. 344, BayRS 2020-1-11), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. v. 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588ff), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58) folgende Satzung:

A. Festsetzungen

- Grenzen**
 - 1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**
 - 1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule**
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 4797, 4798 und 4802, Gmkg. Neuburg an der Donau
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.
 - 2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird zeitlich befristet** : 35 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Anlage wieder zurückzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder -entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als Fläche für Wald bzw. zur Neugründung von Wald
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die Versiegelung von Flächen** im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulstiele werden mit Rammfundamenten verankert. Zusätzlich sind zwei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 2 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig. Als GRZ wurde maximal 0,35 festgesetzt. Vor Ausbildung von Rammfundamenten müssen Auszugsversuche unternommen werden. Es muss hiermit sichergestellt werden, dass die Rammfundamente innerhalb der Rekultivierungsschicht verbleiben und kein Niederschlagswasser entlang der Rammpfähle in den Bodenkörper dringt.
 - 3.2 Max. Höhe** der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.
- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - 4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude** werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Die Gebäude sind einzugrün und/oder zu beranken. Das **Gebäude für Pflegeutensilien** wird mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach.

- Örtliche Verkehrsflächen**
 - 5.1 Die Grundstückszufahrten** sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig.
Als **Feuerwehruzufahrt** (Zuweg für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sowie die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken nach DIN 14090) ist das Errichten einer 3,5 m bis 5 m (im Kurvenbereich und Zufahrten) breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche sowie auf Ausgleichsflächen und Grünflächen zulässig.
- Einfriedigungen**
 - 6.1 Einfriedigungen** dürfen eine **Gesamthöhe** von 2,00 m über der **bestehenden natürlichen Geländeoberkante** nicht überschreiten. Durchgehende Sockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Zaununterkante darf frühestens ab 20 cm über der letzten Geländeoberkante beginnen.
- Geländeoberfläche/Grundwasserschutz**
 - 7.1** Das natürliche **Geländeniveau** darf nicht **abgegraben** werden. Stützmauern sind unzulässig. Natürlicherweise tiefer liegende Grundstücksteile dürfen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs aufgefüllt werden.
 - 7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
 - 7.3** Das von den Modulen **abfließende Niederschlagswasser** ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - 7.4** Durch den Bauwerber ist ein Haftungsausschluss bezügl. eventuell auftretender Altlasten zu gewähren.
 - 7.5** Vor Baubeginn werden dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt detaillierte Planungen, vor allem hinsichtlich der Einbindetiefen, vorgelegt. Für die Detaillösungen zur Fundamentierung der Modultische wird vor Baubeginn die Zustimmung vom Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt eingeholt. Bei oberflächlicher Gründung und Verkabelung ist keine Zustimmung notwendig. Sollten Rammfundamente verwendet werden, müssen vorab Auszugsversuche unternommen werden. Das Ergebnis ist ebenfalls dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen. Gegebenenfalls werden an dieser Stelle noch Grundwasseruntersuchungen fällig. Es muss in diesem Fall sichergestellt werden, dass die Rammfundamente innerhalb der Rekultivierungsschicht verbleiben und kein Niederschlagswasser entlang der Rammpfähle in den Bodenkörper dringt.
- Landschaftspflege/Grünordnung**
 - 8.1 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung** : Der 5-10 m breite Eingrünungstreifen ist mit einer mind. 2 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Artenliste und Anordnung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
Der nordwestliche Rand des Geltungsbereichs ist mit einer Feldgehölzhecke mit Baumanteil zu versehen, Breite der Bepflanzung: ca. 4 m. Davor schließt sich ein ca. 6 m breiter Brachstreifen an.
Die restlichen Randbereiche des Geltungsbereichs werden mit Hecken ohne Baumanteil bepflanzt.

Artenliste:

Carpinus betulus	Hainbuche	5 %
Prunus avium	Vogelkirsche	5 %
Sorbus aucuparia	Eberesche	5 %
Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
Corylus avellana	Hasel	5 %
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn	5 %
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	5 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 %
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5 %
Prunus spinosa	Schlehe	15 %
Rhamnus frangula	Faulbaum	5 %
Rosa canina	Hunds-Rose	5 %
Salix caprea	Sal-Weide	15 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	5 %
Viburnum opulus	Schneeball	5 %

Pflanzqualität: mind. Jungpflanze, 1+0, 30-50 cm, ausschließlich autochtones Pflanzmaterial
 Die Vorgaben zur Pflege lt. Umweltbericht sind zu beachten.
 Pflege der Heckenstreifen durch "Auf den Stock setzen", jeweils maximal auf halber Heckenbreite, abschnittsweise und in einem mindesten Zeitabstand von 5 Jahren möglich. Einzelne Überhälter sind dabei zu erhalten. Säume und Allgrasstreifen werden alle 2-3 Jahre gemäht.
 Der Brachstreifen ist dabei einmal jährlich zwingend zu mähen, um ein Verbuschen der Fläche zu vermeiden.
 Die Eignung der Brachfläche als Arbeitsstreifen für Forstarbeiten darf nicht eingeschränkt werden.

8.2 Ökologische Ausgleichsfläche: Der notwendige Ausgleich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
 Die ökologischen Ausgleichsflächen müssen dinglich gesichert werden.

8.3 Grünlandpflege innerhalb der PV-Anlage (s. Umweltbericht)
 1-2 malige Mahd pro Jahr, Abfuhr des Mähguts, keine Düngung.
 Gelegentliche Schafbeweidung ist möglich.

9. Immissionsschutz
9.1 Von den Modulen darf keine **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden.

9.2 Geräuschemissionen aus Betriebsteilen dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte von **tagsüber 65 dB(A)** im Bereich des nächstgelegenen Gewerbegebäudes nicht überschreiten. Auftretende Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein.

9.3 Staubimmissionen des benachbarten Beton- und Kieswerks östlich des Ochsengründwegs und der auf Fl.-Nr. 4805 geplanten Bauschutt-brechanlage und Bauschuttlagerfläche sind entschädigungslos zu dulden.

10. Werbeanlagen
10.1 Jegliche Werbeanlagen (auch < 3 m² Größe) sowohl auf der SO-Gebietsfläche, als auch an den Rändern und Einfriedungen sind unzulässig.

11. Erschließung
11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

- Hinweise**
- Das Planungsgebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Neuburg-Zell**
 Bauwerke haben Begrenzungen einzuhalten. Ein Überschreiten der Begrenzungen kann nur mit Zustimmung der zuständigen militärischen Luftfahrtbehörde-Wehrbereichsverwaltung Süd genehmigt werden.
 Für den Einsatz von Baukränen ist rechtzeitig vor Einrichtung der Baustelle durch den Bauherrn die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung Süd einzuholen.
 - Die **Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen** nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten (Sträucher/Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein LW-Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von 4 m einhalten.)
 - Für den **Ausschluss der Blendwirkung** auf umliegende Gewerbebebauung und auf Verkehrsteilnehmer im Gewerbegebiet ist im **Zuge des Bauantrags der rechnerische Nachweis zu erbringen**.
 - Für die **Einhaltung der Immissionsobergrenze aus Betriebsteilen** bei der nächstliegenden Wohnbebauung ist im **Zuge des Bauantrags der rechnerische Nachweis zu erbringen**.
 - Bestehende **Ver- und Entsorgungsleitungen** auch im Ochsengründweg und die Vorgaben des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei Planung und Bau zu berücksichtigen.
 - Nach Art. 1 des Bayerischen **Feuerweggesetzes** ist der Brandschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.
 Es gelten die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".
 Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14 095 in Absprache mit der Feuerwehr zu erstellen.
 - Zu Gunsten des Flurstücks 861/120 ist vom Betreiber eine dinglich gesicherte **Haftungsausschlussklärung** abzugeben.
 - Im Zuge von Bauarbeiten können in den betroffenen Bereichen schädliche **Bodenverunreinigungen** aufgedeckt werden. In diesem Fall sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.
 - vorhandene Leitungstrassen (nachrichtliche Übernahme)
 vorhandenes Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH (ungefähre Lage)
 Arbeiten innerhalb des Schutzbereichs sind vor Baubeginn mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen.
 Innerhalb einer Schutzzone von 2,50 m beidseits der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher angepflanzt werden

C. Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau in Kraft
 Neuburg an der Donau,
 Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
 Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
am: 23.05.2012 Nr.: 90/2012
- Bekanntmachung**
am: 27.06.2012 Nr.: 22
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**
am: 14.02.2013 bis: 15.03.2013
- Bekanntmachung**
am: 13.02.2013 Nr.: 7
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
am: 15.05.2014 bis: 17.06.2014
- Bekanntmachung**
am: 30.04.2014 Nr.:
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**
am: 25.06.2014 Nr.:
- Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB**
am: Nr.:
- Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.**

Neuburg an der Donau,
 Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmehling
 Oberbürgermeister

Entwurfsbearbeitung:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MANFRED NEIDL, DOLESSTRASSE 2, 92237 SULZBACH-ROSENBERG, TEL.: 09661/1047-0, FAX: 1047-8

Stadt Neuburg an der Donau		Unterlage	
		Blatt Nr.	1/1
Amalienstraße A 54, 86633 Neuburg an der Donau		Datum	
bearbeitet	Gz:	05.01.2013	Neidl
gezeichnet	Gz:	29.05.2012	Neidl
geprüft	Gz:		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-60 „Solarpark Ochsengründweg“		Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	
		Maßstab 1 : 1000	

Vorentwurf: 16.01.2013
Entwurf: 10.04.2014
Endfassung: 26.06.2014