

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik
 Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:
 — Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung
 — Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
- 1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
 Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche:

Nutzung	Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation/ Wechselrichter/ Übergabestation	max. 5.100 m²	---

- 2.2 Höhe der Gebäude und Module
 Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.
- 2.2.1 Wandhöhe
 Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,80 m
- 2.2.2 Modulhöhe
 Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 3,80 m

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
 Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
 Dachneigung: max. 25°
 Dachdeckung: alle harten Deckungen
 Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
 Dachüberstand: Ortsgang/Traufe max. 1,00 m
 Dachaufbauten: unzulässig
 Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

- 3.2 Abstandsflächen
 Für die Abstandsflächen gelten ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
 Hinweis:
 Sämtliche erforderlichen Abstandsflächen sind somit vollständig auf dem Gelände innerhalb des Geltungsbereichs bereitzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.3 Einfriedungen
 Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Metallzaun; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand)
 Zaunhöhe: max. 2,50 m ab natürlichem Gelände
 Sockel: unzulässig
- 3.4 Gestaltung des Geländes
 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- 4 **AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFahrTEN**
 Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).

- 5 **ANSAAT**
 Die Verwendung autochthonen Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland / Magerrasen) aus dem Herkunftsgebiet 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (PRB) mit einem Kräuteranteil von 30 % ist erforderlich. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.
 Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Alternativ ist eine Schabebeweidung möglich.

- 5.1 Pflegewege
 Der umlaufende Pflegeweg und die Pflegewege im Bereich der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

- 5.2 Wiesenflächen innerhalb der Einfriedung
 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Einfriedung sind ebenfalls als Extensivwiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

- 5.3 Wiesenflächen außerhalb der Einfriedung
 Alle planlich festgesetzten Wiesenflächen (Schutzstreifen Gasleitungen / ökologische Ausgleichsfläche) außerhalb der Einfriedung sind ebenfalls autochthon anzusäen, als Extensivwiesen mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

6 PFLANZMASSNAHMEN

- 6.1 Obstgehölze als Strukturelement
 Zur Strukturaneicherung für die Fauna erfolgt an den festgesetzten Standorten die Anlage zweier Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten gemäß Artenliste 9.1 in der entsprechenden Mindestqualität und an den festgesetzten Standorten.

- 6.2 Gebüsche als Strukturelement
 Zur Strukturaneicherung für die Fauna erfolgt an den festgesetzten Standorten die Anlage lockerer, mesophiler Gebüsche aus Gehölzen gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5m).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7 **SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE**
 Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.
 Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

- 8 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**
 Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf den privaten Grundstückflächen Flurnummer 1277, 1276/1, 1276 und 1275 (jeweils TF), Gemarkung Altdorf.

- Maßnahmen:**
 — Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutzte Wiesenflächen
 — Förderung der Papilien durch Anlage von Quartieren
 — Anlage strauchartiger Gehölzbestände
 — Pflanzung einzelner Obstgehölze

- Entwicklungsziel:**
 — mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Biotoyp G 212 nach Biotopwertliste Bayern)
 — Entwicklung mesophiler Gebüsche mit überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzen (Biotoyp B 112 nach Biotopwertliste BayKompV)

- Zielerreichung:**
 Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 15 Jahren.

- 9 **ARTENLISTEN**
 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzungen vorzulegen.

- 9.1 Obstgehölze und Sträucher
 Einzelgehölz / Obstbaum: H, 2 x v., 8-10
 Sortenverwendung entsprechend der Kreissortenliste des Landratsamtes Landshut mit Apfel-Sorten wie:
 Freiherr von Berlepsch, Hauxapfel, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Boskop, Roter Eisapfel

- 9.2 Sträucher
 Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
 Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
 Cornus sanguinea ssp. sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirische
 Prunus spinosa Schlehdorn
 Rosa arvensis Kriech-Rose
 Rosa canina Hunds-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa Roter Holler
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 und vergleichbare Arten.

Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Freiflächenphotovoltaik

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- / Ausfahrt, Planung

- Zufahrt, wassergebunden, Planung

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafostation / Übergabestation

- Gasfernleitung mit je 3,0m Schutzstreifen, Bestand

- Hochspannungsfreileitung mit je 25,0m Schutzstreifen, Bestand

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- privater, innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zaun, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege

- private Grünfläche ohne Pflanzgebot, als Schutzstreifen, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege

- private Grünfläche ohne Pflanzgebot, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 **DENKMALSCHEUTZ - BODENDENKMALPFLEGE**
 Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgelisteten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

- 2 **BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

- 3 **NACHBARSCHAFTSRECHT**

- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
 — 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
 — 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
 — bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung ökologische Ausgleichsfläche

- Obstgehölz, Planung autochthones Pflanzmaterial, als Strukturelement

- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung), Planung autochthones Pflanzmaterial, als Strukturelement

- Reptilienlebensraum, Planung Lesesteinhaufen / Sandlinien / Totholzelemente

Sonstige Planzeichen

- Einfriedung, Planung

PLANLICHE HINWEISE

1277 Flurnummer

Flurstücksgrenze

110m Korridor zur Eisenbahnlinie

VERFAHRENSHINWEISE

- 1 Aufstellungsbeschluss
 Der Markt Altdorf hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Im Moos" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

- 3 Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Im Moos" in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

- 4 Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Im Moos" wurde mit Beschluss vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 03.04.2017 als Satzung beschlossen.

- Altdorf, den
 1. Bürgermeister

- 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
 Altdorf, den
 1. Bürgermeister

- 6 Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Im Moos" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Im Moos" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 314, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

- Altdorf, den
 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

PHOTOVOLTAIKANLAGE IM MOOS

MARKT ALTDORF
 LANDKREIS LANDSHUT
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
 Der Markt Altdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.06.1999 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 98) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Im Moos" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
 Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

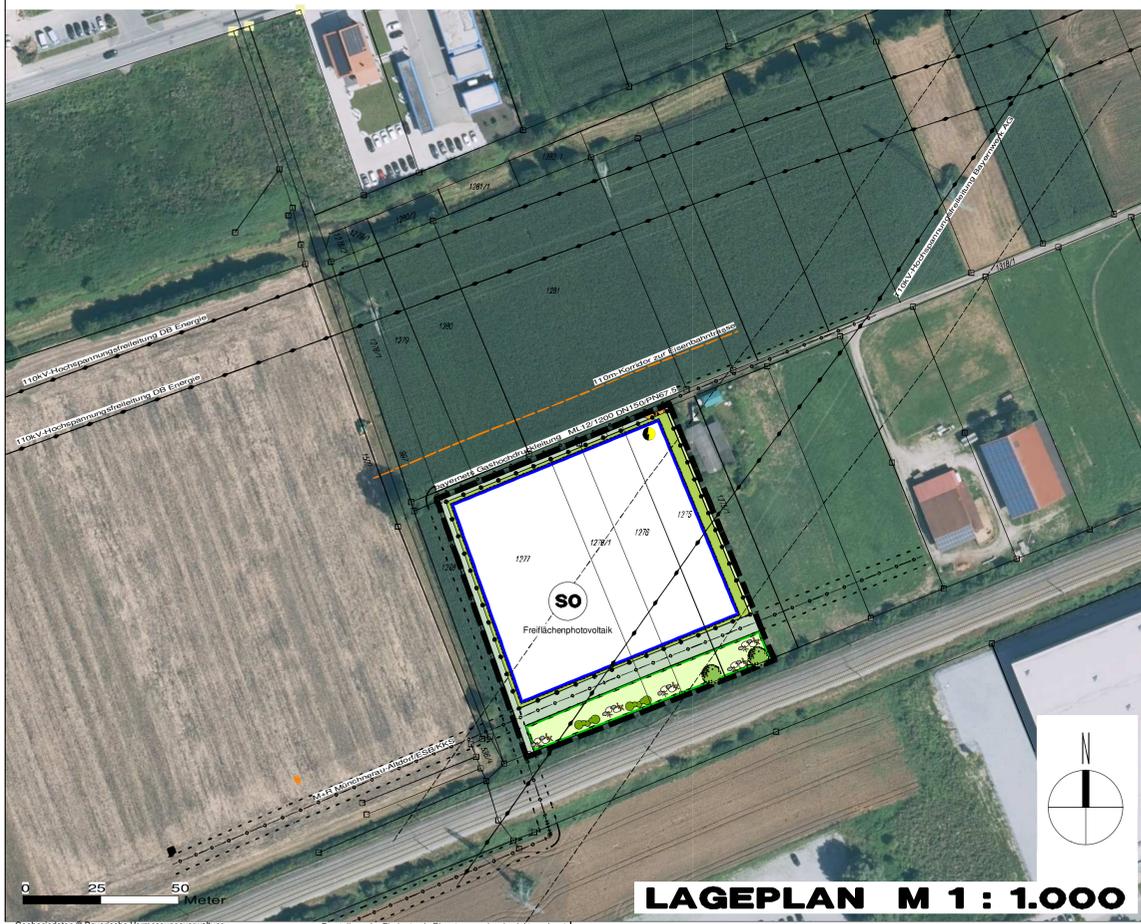
§ 2 - Bestandteil der Satzung
 Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 24028 Landshut Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marszki Landratsamtsbereich Stadtplanung F. Bauer
Planungsträger	Markt Altdorf Dekan-Wagner-Straße 10 84032 Altdorf
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	02.07.2019 – Entwurf



Bearbeitung	August 2017	ma
Geändert Anlässe	§ 4 Abs. 1 BauGB	
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	17-0977_BBP	



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet