



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen III" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen III" wird festgesetzt: § 11 BauNVO Sondergebiet - Photovoltaik.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Baubereich wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,7
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Das Baugelände ist in abweichender Bauweise - Zeilenbauweise zu bebauen.
- Einfriedigungen**
4.1 Notwendige Einfriedigungen kommen auf der Innenseite der Ausgleichsflächen zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
4.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
4.3 Die Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb der Einzäunung und sind für Wildtiere frei zugänglich. Die maximale Höhe der Einfriedigung beträgt 2,5 m. Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht ist innerhalb dieser Gesamthöhe von 2,5 m zulässig. Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterseite des Zauns.
4.4 Für die Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
5.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z.B. Stationsgebäude, sind zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Bauwerke darf 6,0 m nicht überschreiten. Die betriebsnotwendigen Bauwerke dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
5.2 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen, z.B. zum Wohnen, ist nicht zulässig.
5.3 Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Raseinfuge, wasserdrurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.).
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
6. Das Dach ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 7° auszuführen.
- Textliche Festsetzung der Grünordnung**
7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Teilflächen der Fl. Nr. 627/2, 627/3, 627/4 und 629 der Gemarkung Hellingen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen mit einer Gesamfläche von 4.245 m² zugeordnet. Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2.2 der Begründung vorgesehen:
- Anlage von zweireihigen Strauchpflanzungen mit autochthonen gebietsheimischen Arten (siehe 3.1) sowie im Norden und Nordosten Einzelbaumpflanzungen mit (Wald-)Obstbaumhochstämmen. Die verbleibenden Flächen werden mit einer artenreichen Wiesenmischung (z.B. Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regioaatgut) angelegt. Sie werden in den ersten 2 Jahren zur weiteren Aushagerung des Ständorts zweimal gemäß (erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd im Spätsommer) mit Entfernen des Mähgutes. In den Folgejahren erfolgt eine jährliche Mahd (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder eine Beweidung der Flächen. Auf Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist zu verzichten.
7.1.2 Weiterhin wird die 6.635 m² große externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 887 der Gemarkung Rügheim als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen mit einer Gesamfläche zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
- Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke auf der Ostseite (Artenzusammensetzung gemäß Pflanzenschema A und entsprechender Gehölzartenliste sowie Einzelbaumpflanzungen mit Bäumen II. Ordnung bzw. Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste vorgenommen. In den Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 887 der Gemarkung Rügheim wird eine Strauchpflanzung auf der Ostseite gemäß Pflanzenschema B und entsprechender Gehölzartenliste vorgesehen. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzenschutzzaun zu zäunen, um sie vor Wildverbiss zu schützen.
7.2 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Erhalt der vorhandenen Gehölze:
Die Randbereiche der zum Erhalt vorgesehenen Teile der Eingrünung der bestehenden Photovoltaikanlage sind während der Bauzeit gegen Befahren und Ablagerungen zu schützen (Bauzaun).
7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
7.3.1 Pflanzung von Gehölzen
Zur Minderung des Eingriffes auf das Landschaftsbild sowie zur weiteren Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft werden Strauchpflanzungen aus gebietseigenen Straucharten gemäß Pflanzenschema A und entsprechender Gehölzartenliste sowie Einzelbaumpflanzungen mit Bäumen II. Ordnung bzw. Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste vorgenommen. Im Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 887 der Gemarkung Rügheim wird eine Strauchpflanzung auf der Ostseite gemäß Pflanzenschema B und entsprechender Gehölzartenliste vorgesehen. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzenschutzzaun zu zäunen, um sie vor Wildverbiss zu schützen.
7.3.2 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen. Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.
Sträucher: Str., 2 x v., Höhe 60 - 100;
Baum II. Ordnung/Obstbaum: Hochstamm 2 x v., STU 8-10
7.3.3 Extensive Pflege der Flächen zwischen den Modulen
Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als Extensivwiese vorgenommen. Es wird die Verwendung der Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regioaatgut empfohlen. Diese Flächen sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung mindestens 1 x jährlich zu mähen (nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist zu entfernen. In den Folgejahren ist der Aufwuchs zwischen den Modulen durch Mäh- oder Beweidung (jeweils ab dem 15.06.) zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig. Die Pflege der Betriebsflächen ist freigestellt.
7.4 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB zwischen den Modulen und auf den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich dieses Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
Die Ausgleichsflächen und Eingrünungen sind, soweit sie nicht nach Naturschutzrecht geschützt sind, auf Dauer des Eingriffes, das heißt bis zum Rückbau der Anlage, zu pflegen und zu erhalten.
7.5 Artenschutz
Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzstrache Bodenbrüter auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden. Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
7.6 Bodenschutz und Bodenarbeiten
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
7.7 Die Pflanzenschemata A und B sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

- Hinweise**
8.1 Bodenfunde
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Alllasten**
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Halberge - statisches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
- Landwirtschaft**
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind hinzunehmen.
- Nachbarrecht**
Die Grenzabstände von Anpflanzungen gemäß Art. 47 ff. AGBGB sind einzuhalten:
- mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,0 m Höhe
- mind. 2,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe
- mind. 4,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe bei angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken
Die Freihaltung des Lichtumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasefuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
- Für die Detailplanung ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit heranzuziehen. Blendwirkung für den Luftfahrer ist auszuschließen.**

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D

A Art der baulichen Nutzung
B max. Bauhöhe
C Grundflächenzahl GRZ
D Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Photovoltaik Sondergebiet - Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
0,7 Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO
3,0 m maximale Bauhöhe der Photovoltaikmodule in Meter

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise - Zeilenbauweise
--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
privater Wiesenweg

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 7 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
private Grünfläche - Randeingrünung
Landschaftsrasen, kräuterreich, Heublumensaat von ortsnahen Magerrasen oder Regelsaatgutmischung 8.1.2 für kräuterreiche Wiesen (Regio-Saatgut)
Extensivierung der Wiesenfläche mit Belassen von Brachestreifen

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Laubbäume II. Ordnung / Obstbäume
Feldgehölz gem. Pflanzenschema A ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung
Feldgehölz gem. Pflanzenschema B ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung

7. Sonstige Planzeichen
7.1 Festsetzungen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2010
best. Flurstücknummern
best. Grundstücksgrenzen
---X---X---X--- Zaunverlauf

PFLANZSCHEMA A
(zweireihige Landschaftshecke)

Lv	Eu	Eu	Eu	Co	Co	Co	Vi	Vi	Vi	Eu	Eu	Lv	Lv
Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Co	Co	Rc	Rc	Rc	Rc

Länge: 15,0 m, Breite: 2,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

PFLANZSCHEMA B
(Baum-Strauchhecke)

Lv	Lv	Rc	Rc	Rc	Vi	Vi	Eu	Eu	Cm	Cm	Sc	Sc	Sc
Lv	Lv	Rc	Rc	Rc	Vi	Vi	Eu	Cm	Cm	Rc	Sc	Sc	Ca
Ps	Ps	Ca	Ca	Sc	Cm	Cm	Eu	Lv	Lv	Ca	Rc	Rc	Vi
Ps	Ps	Ps	Sc	Sc	Cm	Eu	Eu	Lv	Ps	Ps	Rc	Vi	Vi

Länge: 15,0 m, Breite: 4,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)

Ca	Corylus avellana	Hassel
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Eu	Euonymus europaeus	Pflafröhlichen
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Sc	Salix caprea	Salweide
Vi	Viburnum opulus	Schneeball

BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME

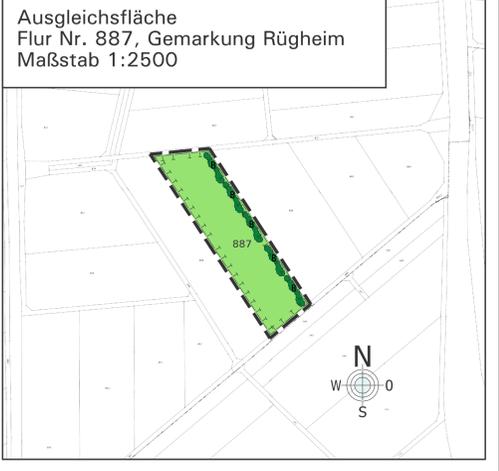
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus carpinifolia	Feldulme

BIRNENSORTEN

Bayerische Weinbirne	Burfat
Claipps Liebling	Königskirsche
Conférence	Knorpelkirsche
Gellets	Schattenmorelle
Oberösterreichische Weinbirne	Weichsel
Wasserbirne	

APFELSORTEN

Berlepsch	Bühler Frühzwetsche
Bitterfelder	Große Grüne Franckode
Bohnspfel	Hauszwetsche
Booskop	Mirabelle von Nancy
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Goldrenette von Blenheim	
Rölna	
Roter Eislerpfel	
Ontario	



PROJEKT NR.	0574	PLANUNGSSTAND	Fassung vom 26.05.2020	PLAN NR.	1	ANLAGE	Begründung
MASSSTAB:	1:1000	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN	inkl. Gründungsplan	ENTW.	Datta	NAME	Jan. 20
				GEZ.	Pratt	PLATZ	Jan. 20
				GEPR.	Stübnerwath	FEH.	Feb. 20

VORHABEN:
Stadt Königsberg i. Bay.
Stadteil Hellingen
"Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen III"

LANDKREIS: Halberge

VORHABENSTRASSE:
GFG-Solar GmbH & Co. KG
Am Backhaus 10
97486 Königsberg i. Bay.

18.02.2020 / 26.05.2020
DATUM

UNTERSCHRIFT

26.05.2020
18.02.2020
DATUM

Ingenieurbüro
Stübnerwath
Schloßberg 3
97486 Königsberg
Tel.: 09252/98293-0
Fax: 09252/98293-9
Mail: info@ise-ing.de

26.05.2020
18.02.2020
DATUM

Dir. Ing. JfH Ernt. Stübnerwath

Stadt Königsberg i. Bay. Stadteil Hellingen Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen III" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen II"

Die Stadt Königsberg hat in der Sitzung vom 28.01.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen III" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen III" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis 14.04.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2020 hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis 14.04.2020 stattgefunden.

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Die Stadt Königsberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Königsberg, den _____ (Siegel)

Bürgermeister _____

Ausgefertigt

Königsberg, den _____ (Siegel)

Bürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Königsberg, den _____ (Siegel)

Bürgermeister _____