



PRÄAMBEL	
Die Gemeinde Roßbach erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) dieses Deckblatt als Satzung .	
Die Satzung besteht aus	
<ul style="list-style-type: none"> • Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen • Teil B: Festsetzungen durch Text • Teil C: Hinweise 	
Die Festsetzungen des Deckblatts ersetzen innerhalb dessen Geltungsbereich vollständig die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Stand vom 03.08.1995. Die Festsetzungen für alle übrigen Flächen bleiben unverändert.	
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sondergebiet Erneuerbare Energien
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Zaun
	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche; Extensivgrünland
	Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Extensivgrünland
	Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) Anpflanzung von Sträuchern
	Pflanzung Bäume 1. Wuchsordnung
	Pflanzung Bäume 2. Wuchsordnung
	Sonstige Planzeichen Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Deckblattänderung
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf"
	Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen mögliche Lage Trafostation gem. textlichen Festsetzungen
	Sichtdreieck St 2115, Schenkellänge 200m
	bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Vermassung in Meter
	Feuerwehruzufahrt
	110kV-Leitung mit Leitungsschutzzone (beiderseits 27,50 m)
	Höhenlinien, Abstand 1m

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung	
T1.1 Nutzungsarten:	Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage". Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Diese sind ohne Fundamente mittels gerammter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Das Transformatorgebäude darf außerhalb der Baugrenze im Bereich der privaten Grünflächen am Südrand des Geltungsbereichs mit einer maximalen Grundfläche von 20 qm errichtet werden. Eine ausreichende Eingrünung gem. T4.3 nach Süden ist sicherzustellen.
T1.2 Höhe baulicher Anlagen:	Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände: 4 m (Solarmodule) bzw. 4,50 m (Trafogebäude; maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut)
T1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen:	Keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
T1.4 Einfriedungen:	Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Bei Umsetzung in Teilgebieten ist die Einfriedung auch an den Grenzen der Teilgebiete unter Einhaltung der Abstände gemäß Systemschnitt A-A' zulässig. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel mit Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm.
T2 Wasserwirtschaft	
T2.1 Niederschlagswasser	Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gezäunten Fläche zu versickern.
T3 Blendschutz	
T3.1	Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.
T4 Grünordnung	
T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen	Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Sollte die Realisierung in mehreren Phasen erfolgen, sind die Pflanzmaßnahmen für das jeweils realisierte Teilgebiet entsprechend durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
T4.2 Private Grünflächen	Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb von Baufenstern sind als Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen der Gemeinde oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen oder extensiv zu beweidern. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

C HINWEISE	
T4.3 Flächen und Maßnahmen der Landschaftspflege	
Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern:	Gemäß Planzeichen sind einreihige (Westrand) bzw. dreireihige (Nord- und Südrand) Strauchhecken zu pflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Berberis vulgaris Gew. Beberitze Cornus sanguinea Roter Hartriegel Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylostemum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundsrose Rosa majalis Zimrose Salix caprea Salweide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Baumpflanzungen:	Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis! Pflanzabstand: innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen 2 m Wildschutz: Die Pflanzung außerhalb der festen Einzäunung der PV-Anlage ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen.
Pflege und Unterhalt:	Gemäß Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Lageabweichungen der Gehölzstandorte sind möglich. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Bäume 1. Wuchsordnung Acer platanoides Spitzahorn Tilia cordata Winterlinde Bäume 2. Wuchsordnung Acer campestre Feldahorn Betula pendula Hängebirke Corylus avellana Hasel Pyrus pyraister Wildbirne Prunus avium Vogelkirsche Sorbus aucuparia Eberesche Mindestpflanzqualität verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis Obstbäume: Hochstamm
Bodendenkmäler	Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich amtlich registrierte Bodendenkmäler. Weitere Nachweise - auch im Geltungsbereich der Deckblattänderung - sind nicht ausgeschlossen. Die Bauräger und die ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten sind auf Flächen, in denen flächenhafte Eingriffe in den Boden vorgenommen werden sollen (Kabelgräben, Trafo-Stationen) Sondierungsgrabungen vorzunehmen. Vor Beginn der Maßnahmen ist eine Grabungserlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen. Bei Beschränkung der Profile für die Aufständigung der PV-Anlage auf eine maximale Seitenlänge von 15 cm sind für die Installation der Photovoltaikpaneele keine Sondierungsgrabungen erforderlich.
Brandschutz	1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschiesseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden. 2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit dem Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. 3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
Beschädigungen	Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen, wie z.B. Winterdienst zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

LAGEPLAN M 1 : 10.000	
	Geltungsbereich Deckblattänderung
	Geltungsbereichs Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Esterndorf"
VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss	.....
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	.....
Billigungsbeschluss Vorentwurf	.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	.....
Frühzeitige Behördenbeteiligung	.....
Beschluss Anregungen	.....
Billigungsbeschluss Entwurf	.....
Behördenbeteiligung	.....
Öffentliche Auslegung	.....
Abwägungsbeschluss	.....
Satzungsbeschluss	.....
Roßbach, den	.....
.....
Ludwig Eder, 1. Bürgermeister	.....
Genehmigungsbescheid ausgefertigt	gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich
Ortsübliche Bekanntmachung In Kraft getreten	--
Roßbach, den	.....
.....
Ludwig Eder, 1. Bürgermeister	.....

Gemeinde Roßbach

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET ESTERNDORF"

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1 (SO Erneuerbare Energien Esterndorf)

Vorentwurf zum Verfahren gemäß den §§ 3.1 und 4.1 BauGB

Gefertigt: 03.12.2020
Geändert:
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000

planwerkstatt karlstetter
Ringsstraße 7, 84163 Marktlafen
Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508