



## 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
- 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

Feuerwehrezufahrt

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. Das Anbauverbot an die St 2115 gem. Art. 23 BayStrWG mit einer Breite von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, ist einzuhalten.

Zur St 2115 dürfen keine Zufahrten errichtet werden. Innerhalb des Sichtdreiecks der Privat Zufahrt zu Fl.Nr. 399 ist jede Sichtbehinderung von mehr als 80 cm über der Fahrbahn unzulässig.

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 beweiden. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Stromkabel sind so zu verlegen und die Solarmodule sind so zu installieren, dass eine ungehinderte Weidehaltung möglich ist.

### 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  
Cornus sanguinea  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa majalis  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Gew. Beberitze  
Roter Hartriegel  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Zimrose  
Salweide  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

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.

Baumpflanzungen:

Gemäß Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Geringfügige Lageabweichungen der Gehölzstandorte sind möglich. Zur St. 2115 ist ein Mindestpflanzabstand von 8 m einzuhalten.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung  
Acer platanoides  
Tilia cordata

Spitzahorn  
Winterlinde  
Bäume 2. Wuchsordnung  
Acer campestre  
Betula pendula  
Corylus avellana  
Pyrus pyrastrer  
Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Obstbäume

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Obstbäume: Hochstamm

Pflege und Unterhalt:

Die Strauchpflanzung am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist im Hinblick auf die Einhaltung der Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 ABGBG durch Pflege auf eine maximale Wuchshöhe von 2 m zu begrenzen. Die Pflege ist als Auf-den-Stock-Setzen durchzuführen. In einem Jahr darf maximal ein Drittel der Gesamtlänge der Pflanzung zurückgeschnitten werden. Die maximale Länge der Pflegeabschnitte beträgt 20 m. Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## C HINWEISE

Bodendenkmäler

Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich amtlich registrierte Bodendenkmäler. Weitere Nachweise - auch im Geltungsbereich der Deckblattänderung - sind nicht ausgeschlossen.

Die Bauträger 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 Aufständerung der PV-Anlage auf ein 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 Feuerwehrschrüsseldepot 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 ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung und ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen, wie z.B. Winterdienst zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

Rückbau und Folgenutzung

Nach Beendigung der Photovoltaiknutzung soll die Anlage zurückgebaut und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Dies soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

## LAGEPLAN M 1 : 10.000



## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	03.12.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	.....
Billigungsbeschluss Vorentwurf	03.12.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.02. - 18.03.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung	17.02. - 18.03.2021
Abwägungsbeschluss Entwurf	22.04.2021
Billigungsbeschluss Entwurf	20.05.2021
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)

## Entwurf

zu den Verfahren gemäß den §§ 3.2 und 4.2 BauGB

Gefertigt: 20.05.2021

Geändert: .....

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter

M 1 : 1.000