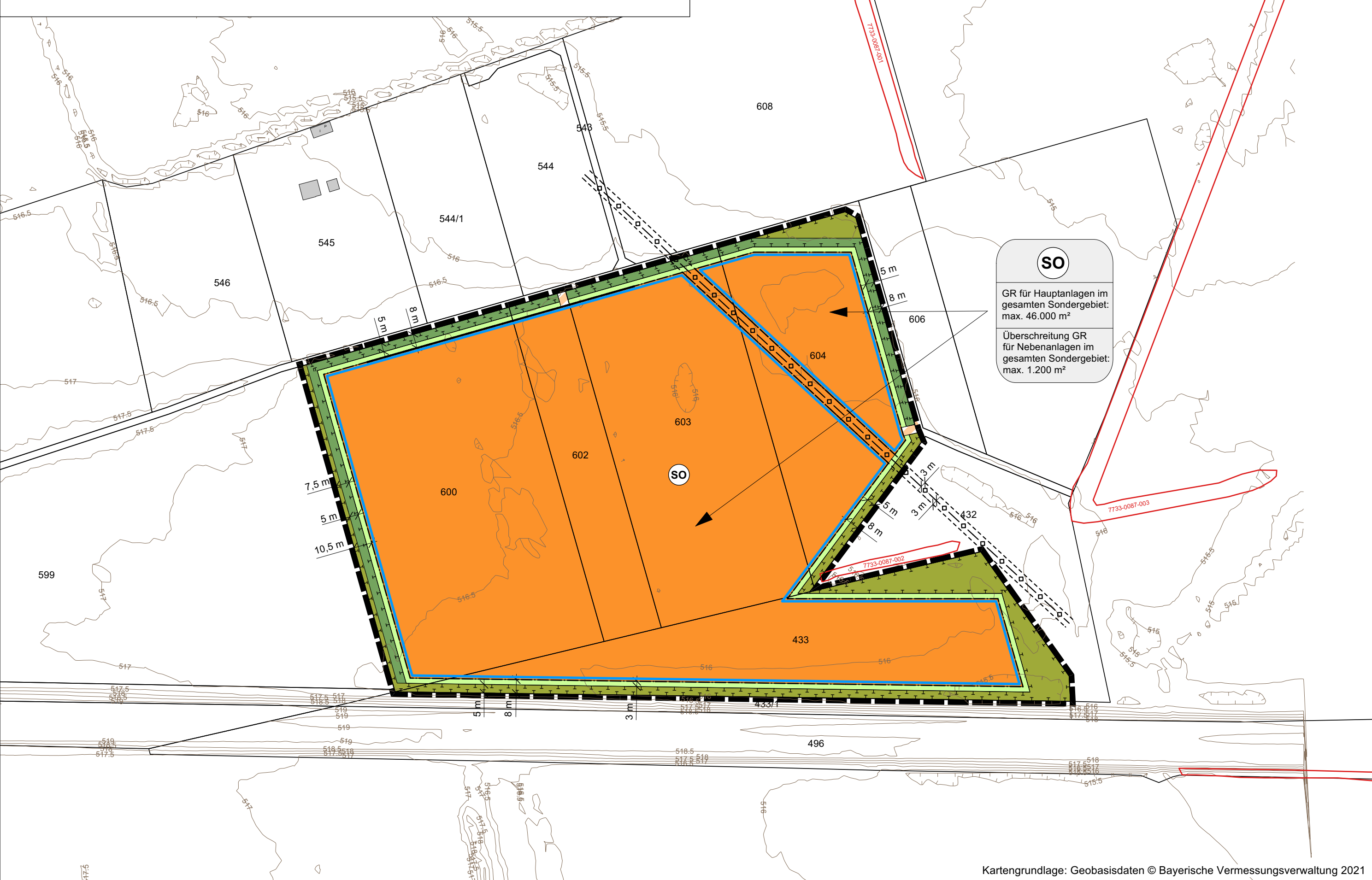


PRÄMIEL
 Die Gemeinde Maisach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1+B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



SO
 GR für Hauptanlagen im gesamten Sondergebiet: max. 46.000 m²
 Überschreitung GR für Nebenanlagen im gesamten Sondergebiet: max. 1.200 m²

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 46.000 m² max. Grundfläche (GR) für Hauptanlagen innerhalb des gesamten Sondergebietes (Überschreitung der festgesetzten GR um max. 1.200 m² für Nebenanlagen)
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Private Verkehrsfläche (Zufahrt)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
 Private Grünfläche (Umfahrung)
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Interne Ausgleichsflächen-maßnahmen
 Entwicklungsziele:
 - Naturnahe Hecke
 - Artenreiche Säume und Staudenfluren
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 Gashochdruckleitung HD0670 der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG mit Schutzstreifenbreite von 6,0 m (3,0 m zu jeder Seite)
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Nutzungs-schablone
- Hinweise**
 600 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 vorhandene Gebäude
 Höhen in m ü. NHN
 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

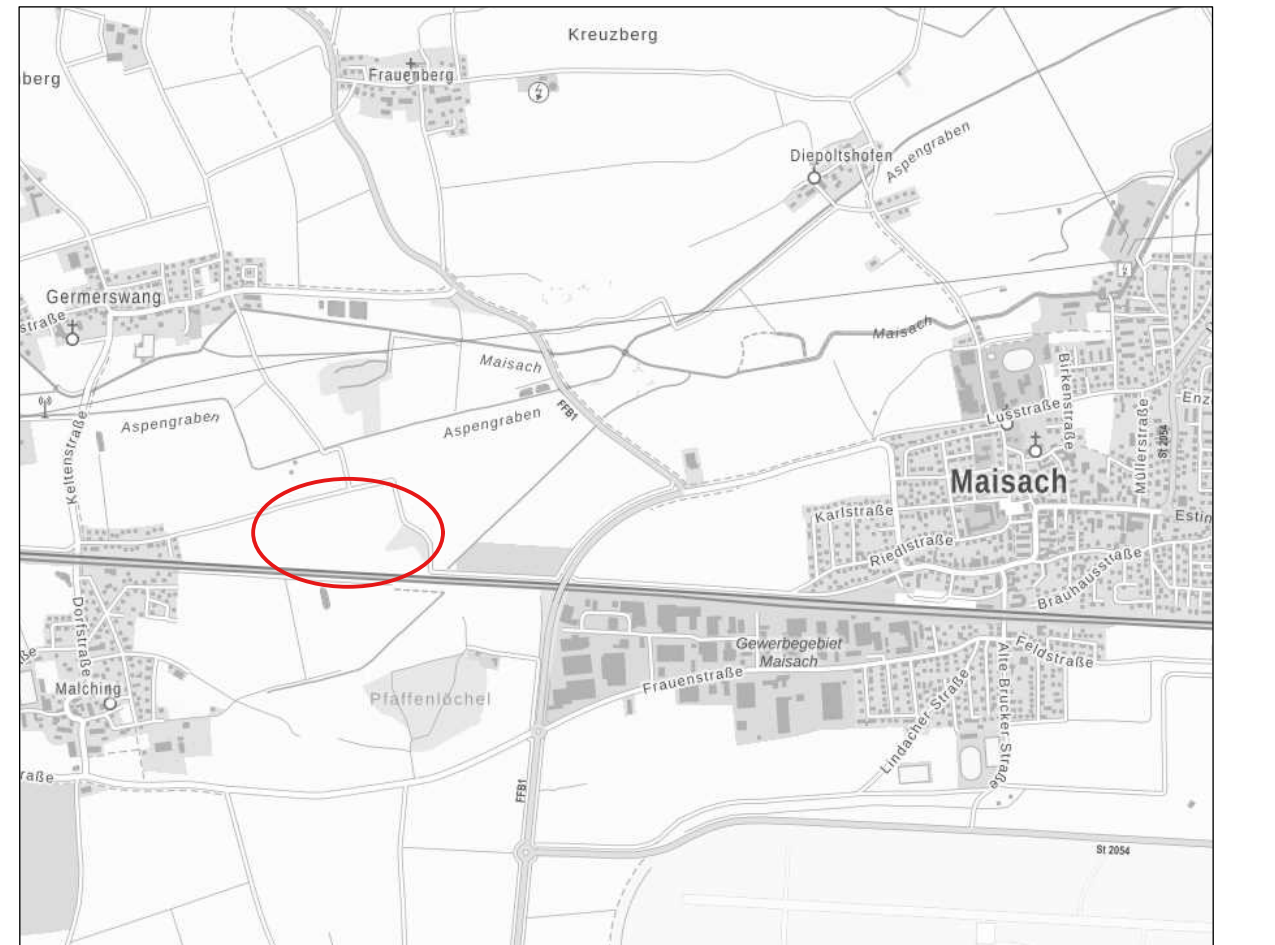
Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich aufgeständerte Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung mit Fundamentierung, Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung sowie folgende der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen:
 - Betriebsgebäude mit Anlagen zur Übertragung und Umspannung von Energie
 - Betriebsgebäude mit Anlagen zur Speicherung von Energie
 - Unterstände für Windleitern
 - Innere Erschließungswege in wassergebundener Form
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
 Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen beträgt innerhalb des gesamten Sondergebietes 46.000 qm. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion. Die Grundfläche darf für Nebenanlagen um bis zu 1.200 qm überschritten werden. Zwischen den Modulstreifen ist ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten (gemessen von der senkrechten Projektionslinie eines Moduls zur senkrechten Projektionslinie des Moduls der nächsten Reihe).
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Höhe der aufgeständerte Photovoltaikmodule wird mit 3,5 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt. Auf bis zu 10 Prozent der Sondergebietfläche ist eine geländebedingte Überschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 1,0 Meter zulässig. Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante des Geländes wird mit mind. 0,7 Metern festgesetzt. Auf bis zu 10 Prozent der Sondergebietfläche ist eine geländebedingte Unterschreitung um bis zu 0,2 Meter zulässig.
 - Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt.
 Gemessen wird jeweils ab Oberkante bestehendes Gelände.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die baulichen Anlagen und Nebenanlagen dürfen mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 4.1 Private Grünfläche
 Die private Grünfläche ist als begrünte, unbefestigte Umfahrung (Extensivwiese) auszubilden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.2 sind zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
 5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Die Fällung der Gehölze in der Anlage hat außerhalb der gesetzlichen Vogebrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
 - Der Beginn der Baumaßnahmen bzw. die Baufeldräumung auf dem Acker hat außerhalb der Brutzeit von Wiesenerntern im Zeitraum von Mitte August bis Anfang März zu erfolgen. Beginnen die Arbeiten innerhalb der Brutzeit oder bestehen zu Beginn dieser noch Flächen > 1 ha

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Maisach, den
-
 Hans Seidl
 Erster Bürgermeister
9. Ausgefertigt
 (Siegel) Gemeinde Maisach, den
-
 Hans Seidl
 Erster Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Gemeinde Maisach, den
-
 Hans Seidl
 Erster Bürgermeister



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

ohne bereits errichtete Modulaufständering, so hat eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Arbeitsbeginn auf diesen freien Flächen ein Brutgeschehen auszuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde dies zu bestätigen.
 - Mit Ausnahme nächtlicher unvermeidbarer Errichtungs- und Unterhaltungsarbeiten ist auf eine Beleuchtung der Anlage zu verzichten.

5.2 Interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen gemäß § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 8.938 qm).
 Die Flächen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt herzustellen und für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu sichern:

- Maßnahme 1
 Anlage naturnaher Hecken durch Pflanzung von Sträuchern in zwei Reihen (Pflanz- und Reihenabstand jeweils 1,5 m) und Heistern (auf mind. 5 % der Maßnahmenfläche 1)
 Für die Pflanzungen sind standortgerechte, gebietsheimische Arten aus der u.g. Liste (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.
 Die Heckenzpflanzungen sind auf eine Dauer von sechs Jahren nach der Herstellung fachgerecht zu pflegen (Entwicklungsphase). Während dieser Zeit sind
 - Ausfälle umgehend zu ersetzen,
 - die Pflanzungen bei Bedarf zu wässern,
 - eine Zäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu errichten (mit anschließenden Rückbau),
 - Baumverankerung und Stammschutz zu unterhalten sowie
 - Strauchpflanzungen mind. einmal jährlich auszumähen oder mit Stroh zu mulchen.

Im Anschluss sind die Hecken durch abschnittsweise „auf den Stock setzen“ fachgerecht zu pflegen, frühestens jedoch 15 Jahre nach der Herstellung. Pflegeschnitte dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

- Artenliste:
- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartrieegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolfliger Schneeball |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

- Maßnahme 2
 Anlage und Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Krauteranteil der Saatgutmischung 100 %; Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) unter folgenden Maßgaben:
 - fachgerechte Ausführung und Ansaat (inkl. Saatbetvorbereitung und Anwalzen) nach Herstellervorgaben
 - treten im 1. Jahr nach der Ansaat unerwünschte Samenunkräuter auf, ist ca. 8 Wochen nach der Ansaat ein zusätzlicher Pflegeschnitt (Schöpfschnitt auf ca. 5 – 6 cm Höhe) durchzuführen und bei Bedarf ein- bis zweimal zu wiederholen (Entwicklungsphase)
 - Mahd von 50 – 75 % des Saums im Herbst oder im Frühjahr vor dem Austrieb (mit Abtransport Mahdgut; Schnitthöhe mind. 10 cm)

Am Waldrand im Osten sind innerhalb der Maßnahmenfläche 2 ergänzend dem Wald vorgelagerte Einzelsträucher und Strauchgruppen zu pflanzen (mind. 60 St., Entwicklungsphase entsprechend Maßnahme 1).

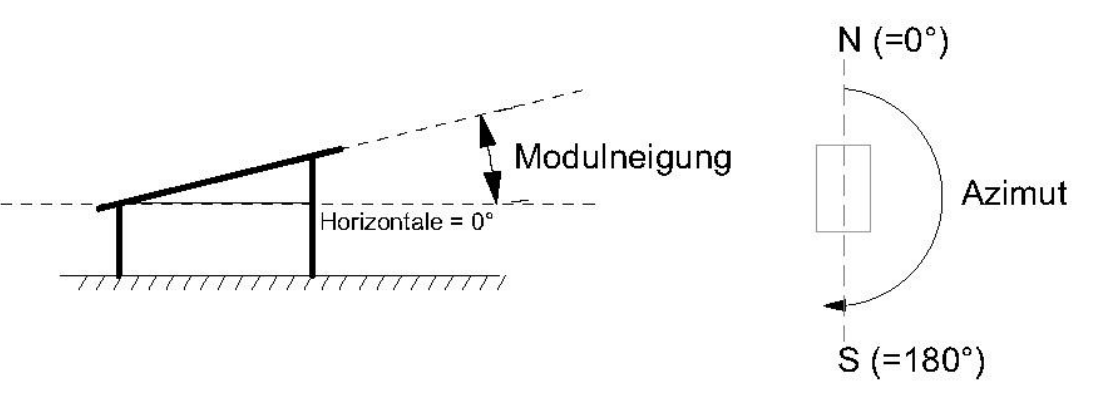
Für die internen Ausgleichsflächen gilt allgemein:
 - Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
 - Die nicht bebauten oder mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Wiesenvegetationsfreie Bereiche sind hierzu nach Fertigstellung der Baumaßnahme (bei geeigneter Witterung und spätestens im folgenden Frühjahr) mit einer autochthonen Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) oder durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zu begrünen (Krauteranteil der Saatgutmischung mind. 30 %). Die Ausführung der Ansaat (inkl. Saatbetvorbereitung und Anwalzen) hat fachgerecht nach Herstellervorgaben zu erfolgen. Treten im 1. Jahr nach der Ansaat unerwünschte Samenunkräuter auf, ist ca. 8 Wochen nach der Ansaat ein zusätzlicher Pflegeschnitt (Schöpfschnitt auf ca. 5 – 6 cm Höhe) durchzuführen und bei Bedarf ein- bis zweimal zu wiederholen (Entwicklungsphase).
 - Die Grünlandflächen sind entweder durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen (zum 15.6. und ab 1.9.) oder zu beweidet. Eine Beweidung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Vorlage eines schriftlichen Beweidungskonzeptes zulässig.
 - Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtimmissionen / Blendwirkungen
 Es sind nur Photovoltaikmodule mit einem Neigungswinkel zwischen 18 und 30° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut von 170° - 190° zulässig (siehe folgende Schemaskizze)



C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) u. Gestaltungsfestsetzungen

- Gestaltung von Gebäuden
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu flachdach (keine grellen Farböne) oder, sofern Metallstationen zum Einsatz kommen, ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- Einfriedungen
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Auf bis zu 10 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Überschreitung der festgesetzten Einfriedungshöhe um bis zu 0,5 Meter zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Lediglich bei bis zu 10 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Unterschreitung auf einen Freihalteabstand von 10 cm zulässig. Sockel sind unzulässig.
- Werbe-/ Informationstafeln
 Werbe-/ Informationstafeln sind auf die zulässige Nutzung bezogen bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig.

D. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalschutz
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bodenschutz
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDobSchG).
- Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solaren energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur für die Wiederaufnahme einer landwirtschaftliche Nutzung werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Anlagenbetreiber verbindlich geregelt.
- Auflagen von Seiten der Energienetze Bayern bzgl. der Gashochdruckleitung
 Die Gashochdruckleitung wurde eingemessen. Der erforderliche Schutzstreifen von 6,0 m Breite (3,0 Meter zu jeder Seite) ist zwingend von Bebauung, Bepflanzung sowie weiteren Sparten in paralleler Verlegung freizuhalten.
 Eine Kreuzung der Gasleitung ist möglichst im rechten Winkel auszuführen, zwischen Gasleitung und Fremdleitung ist ein Mindestabstand von 40 cm lichter Weite einzuhalten. Einer Überquerung der Gasleitung kann nur in Ausnahmefällen nach Rücksprache mit dem ENB-Bbeauftragten vor Ort zugestimmt werden. In diesem Fall verpflichtet sich der Bauherr mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger, der ENB bzw. deren Rechtsnachfolger bei Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Gasleitung entstehende Mehrkosten, die auf das Vorhandensein der Leitungen zurückzuführen sind, gegen Nachweis zu erstatten.
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

Entwurf

Gemeinde Maisach
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Solarpark Gernerswang Bahnhof-Ost"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz/lb
 datum: 11.07.2024

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de