



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet "Sonneneenergienutzung" nach § 11 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 Baugrenze
- Grünordnung**  
 extensive Wiesenfläche  
 punktuelle Strauchgruppen  
 Feldgehölz, geplant  
 Hochstamm, geplant  
 Acer campestre, Sorbus aucuparia: H 3xv, StU. 12-14  
 Obstbaum, geplant  
 H, StH. 180 cm, StU. 10-12  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ökologische Ausgleichsfläche
- Sonstige Planzeichen**  
 Zaun  
 Grenze des Geltungsbereiches  
 2238 Flurnummer  
 Grundstücksgrenze mit Grenzpunkte

**D HINWEISE DURCH PLANZEICHEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

- Modulreihen**  
 mögliche Lage der Modulreihen innerhalb der Baugrenze, Reihenabstände können wechseln; Bauweise Modultische innerhalb der Baugrenze gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Erschließungsflächen**  
 Ein- und Ausfahrt, Toranlage  
 Zufahrt

- Textliche Hinweise**  
 Name und Flurnummern der Zufahrten, Hinweise zur Lage der Modulreihen

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung  
 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude.  
 1.2 Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB: Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger zum kompletten Rückbau mit ordnungsgemäßer Entsorgung der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen, innerhalb eines halben Jahres nach Stilllegung des Kraftwerks, verpflichtet. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Mit der Rückführung erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich.  
 2.0 Maß der baulichen Nutzung  
 2.1 Eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der Aufstellflächen für die Photovoltaikmodule erfolgt nicht. Eine Aufstellung ist nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zulässig.  
 2.2 Zulässig sind reflexionsarme Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 2,50 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude. Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleine Bodenebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen ausgeglichen werden. Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig. Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden. Die Bauhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.  
 3.0 Einfriedungen (Pflicht)  
 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig.  
 3.2 Die Höhe der Einfriedung darf 2,40 m nicht überschreiten.  
 3.4 Für die Einfriedung sind nur grüne Maschendrahtzäune mit Übersteigenschutz zulässig.  
 3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Geländeniveau zu beginnen.  
 4.0 Nebenanlagen  
 4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.  
 4.2 Stellplätze sind offenerporig mit Schotterterrassen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken.  
 4.3 Die max. Bauhöhe für Nebenanlagen, wie Trafostationen wird auf 3,0 m über der natürlichen Geländeoberkante begrenzt.  
 4.4 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- 5.0 Grünordnung  
 Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.  
 5.1 Alle Oberflächen inklusive der Flächen zwischen und unter den Modulen sind mit Ausnahme der Zufahrt, der Flächen für Nebengebäude und der Flächen mit Pflanzbindungen als extensive Wiesen zur Mahd als eingriffsmindernde Maßnahme zu gestalten.  
 5.2 Die Herstellung der extensiven Wiesenfläche hat durch die Ansaat der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 "artenreicher Extensivrasen" mit einer Saatstärke von 5g/m<sup>2</sup> zu erfolgen. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Flächen pro Jahr festgesetzt. Die erste Mahd darf nicht vor dem 20.06. eines jeden Jahres erfolgen.  
 5.3 Als Sichtschutz ist außerhalb entlang des Zaunes im Westen und Osten punktuell eine lockere, gebuchtete Strauchpflanzung, ein- bis zweireihig, zu pflanzen. Mindestens 60 % der Gesamtlänge des betreffenden Zaunabschnittes ist zu begrünen. Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Ein Rückschnitt der Strauchpflanzung wegen möglicher Verschattung der Module auf 2,50 m ist zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze im Osten sind vereinzelt im Bereich der geplanten Hochstämme vereinzelt Strauchgruppen vorzusehen. Zulässige Arten: mind. 10 verschiedene Arten der Pflanzliste in der Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-100 cm Höhe.  
 5.4 Pflanzliste:  
 Acer campestre (Ac) Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus (Cb) Hainbuche  
 Cornus sanguinea (Csan) Roter Hartriegel  
 Cornus mas (Cmas) Kornelkirsche  
 Corylus avellana (Ca) Gewöhnliche Hasel  
 Euonymus europaeus (Ee) Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare (Lv) Gemeiner Liguster  
 Lonicera xylosteum (Lx) Heckenkirsche  
 Populus tremula (Pt) Zitter-Pappel  
 Prunus avium (Pa) Vogel-Kirsche  
 Prunus spinosa (Ps) Schlehe  
 Rosa arvensis (Ra) Feld-Rose  
 Rosa canina (Rc) Hunds-Rose  
 Sambucus nigra (Sn) Schwarzer Holunder  
 Salix caprea (Sc) Sal-Weide  
 Sorbus aucuparia (Sau) Eberesche  
 Viburnum lantana (Vl) Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus (Vo) Gewöhnlicher Schneeball  
 Der Pflanzabstand beträgt 1,5m in der Reihe mit 1,5m Reihenabstand.  
 Pyrus communis Wildbirne  
 Obstbäume, z.B. Apfel: "Jakob Fischer", "Brettacher"  
 Birne: "Gute Luise", "Konferenz"  
 5.5 Bei den Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.  
 5.6 Die Eingrünung muss außerhalb des Zaunes im Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrenze erfolgen.

- 6.0 Ausgleichsflächen / Eingriffsregelung / Wasserhaushalt  
 6.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
 6.2 Der Ausgleichsbedarf (7.177 m<sup>2</sup>) wird innerhalb des Geltungsbereiches im Norden in Bachnähe gedeckt. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sind als "extensive Wiesen" herzustellen und zu bewirtschaften. Die Herstellung erfolgt mittels Ansaat mit autochthonem Saatgut bzw. durch Bestandsbegründung durch Mähgutübertragung von Spenderflächen aus dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen (frühester Zeitpunkt 20.06.). Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen. Das Aufbringen von Gülle, Dünger sowie Pestiziden ist nicht zulässig. Zur partiellen Aushagerung und zur ökologischen Verbesserung der Ausgleichsfläche ist auf ca. 30 % der Fläche eine Umlagerung des Oberbodens durchzuführen. Hierfür ist im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche eine 5 bis maximal 10 cm dicke Oberbodenschicht abzuschleifen und in die Bereiche der Pflanzungen (Feldgehölz, Obstbäume, Hochstämme) einzuplanieren. Entlang des Alten Längemühlbaches ist ein mind. 10 m breiter Streifen von Auffüllungen freizuhalten. Bei der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass keine Dammbildung entsteht. Das zusätzliche Anfahren von Material (Oberboden) ist nicht zulässig. Im Nordosten der Ausgleichsfläche ist die Anlage eines etwa 10 m langen Feldgehölzes als Sichtschutz vorgesehen (Arten entsprechend Punkt 5.4). Weiterhin werden im nördlichen Bereich insgesamt zehn Obstbäume gepflanzt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern. Nach Ablauf der Nutzung der Anlage kann ein Antrag auf Löschung der grundbuchrechtlichen Sicherung gestellt werden, dem dann zugestimmt wird.  
 6.3 Regenwasser  
 Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes unverschnitztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.  
 7.0 Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen  
 7.1 Werbeanlagen jeder Art sind nicht zulässig.  
 7.2 Bei der Anlage ist auf eine großflächige Beleuchtung zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquelle zu verzichten. Sollte dies dennoch erforderlich werden, so ist der Einsatz von Kaltstrahlern vorzusehen.  
 7.3 Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.  
 8.0 Aufschüttungen, Abgrabungen  
 8.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.  
 8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.  
 8.3 Übergänge zwischen Auffüllung und Abgrabung und der natürlichen Geländeoberfläche sind als flache, geneigte Böschungen max. 1:3 herzustellen. Das vorhandene Gelände darf aufgrund der Lage in einem Abstand von bis zu 70 m zum Längemühlbach, gemessen ab der Böschungsoberkante, nicht aufgefüllt werden. Bestehende Geländemulden sind hier als Rückhalteräume zu erhalten.

**C TEXTLICHE HINWEISE**

- 1.0 Landwirtschaft  
 Die Staubentwicklung und Beeinträchtigungen durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Nachbarfelder und landwirtschaftlichen Nachbargrundstücke sind entschädigungslos zu dulden.  
 2.0 Deutsche Bahn AG  
 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.  
 3.0 Denkmalschutz  
 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 71 DSchG, die einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell beim Bau zu Tage tretende Bodendenkmäler werden der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet (gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).  
 4.0 Deutsche Telekom AG  
 Es besteht keine generelle Verpflichtung für die Deutsche Telekom AG, eine Photovoltaikanlage an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG anzuschließen.  
 5.0 Wehrbereichsverwaltung Süd (WBV)  
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg nach § 13 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 3 Abs. 1a LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der WBV genehmigt werden.  
 Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der WBV (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

**E VERFAHRENSVERMERKE**

- Nachfolgend sind die einzelnen Verfahrensschritte in chronologischer Reihenfolge dargestellt:
- a) Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 19.09.2012, Nr.: 159/2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Heinrichsheim West", Nr. 1-63 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2012, Nr.: 36 bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 28.11.2012 hat in der Zeit vom 20.12.2012 bis 22.01.2013 stattgefunden. Bekanntmachung im Amtsblatt am 19.12.2012, Nr. 44.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.11.2012 hat in der Zeit vom 20.12.2012 bis 30.04.2013 betrieilt. Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.03.2013, Nr. 12.
- d) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 20.02.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2013 bis 30.04.2013 öffentlich ausgelegt. Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.03.2013, Nr. 12.
- f) Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtratsausschusses vom 11.06.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2013 als Satzung beschlossen.

Stadt Neuburg a. d. Donau, den 26.07.2013 (Siegel) Dr. Bernhard Gmeiling Oberbürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 31.07.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

h) Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Neuburg a. d. Donau, den 26.07.2013 (Siegel) Dr. Bernhard Gmeiling Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
 mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan  
**"Sondergebiet Photovoltaik Heinrichsheim West", Nr. 1-63**

02	Entwurf	28.03.2013 - 30.04.2013	Andrea Gatzek
01	Vorentwurf	20.12.2012 - 22.01.2013	Andrea Gatzek
Nr.	Verfahren	vom	Bearbeitung durch

**Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau**  
 Flurnr.: 2269  
 Gemarkung Neuburg

Projekt: **"Sondergebiet Photovoltaik Heinrichsheim West", Nr. 1-63**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt Neuburg a. d. Donau  
 Amalienstraße A 51  
 86633 Neuburg a. d. Donau

Vorh.träger: **bos.ten AG**  
 Franz-von-Taxis-Ring 30-32  
 93049 Regensburg

Bearbeiter: **Andrea Gatzek**  
 Landschaftsarchitektin

Maßstab: 1:1000  
 Datum: 11.06.2013