

Präambel
Die Stadt Neutitting im Landkreis Altötting erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)...

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' besteht aus:

1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ... Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung mit Umweltbericht vom ...
3) Vorhaben- und Erschließungsplan Solarpark Fredmeier vom 27.11.2020, M 1:2.000, ENVALUE GmbH, Hofkirchen

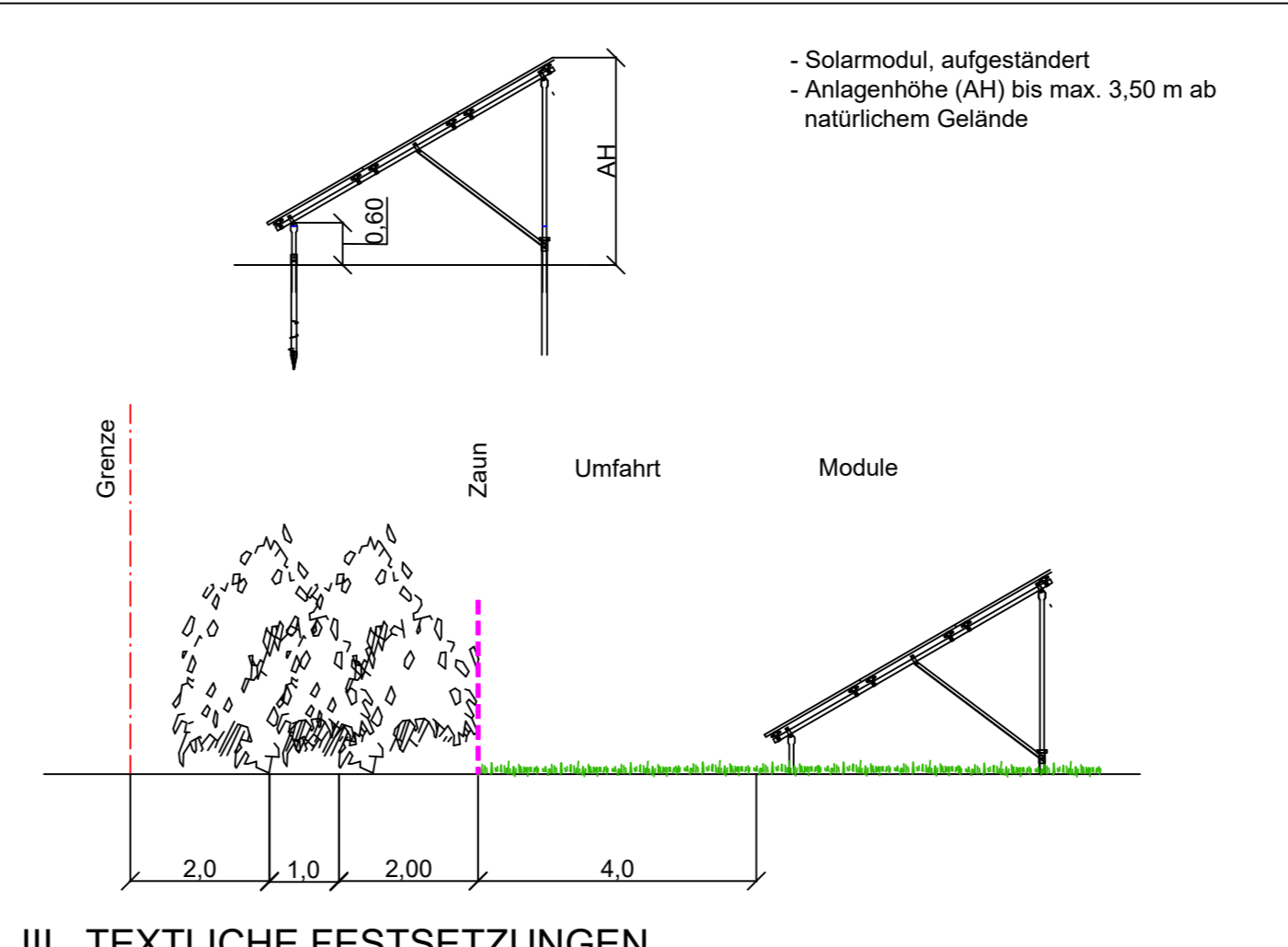
II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO
SO für Anlagen für Sonnenenergienutzung, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Verfahren zulässig sind, deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
2.1 Baugrenze
3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
3.1 Ein- und Ausfahrtsbereich
4.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
5.2 Anbauverbotszone, ab Fahrbahnrand von BAB 94 von 40 m (§ 9 FStiG) und Kr AO 22 von 15 m (Art. 23 BayStiWG)
6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
6.1 Flurstücksgrenze
6.2 Flurstücksnummer
6.3 Bestandsgebäude
6.4 bestehenden Ökofläche (Quelle Ökoflächenkataster BayernAtlas 11/2020)
6.5 amtlich kartiertes Biotop (Quelle Biotopkartierung FinWeb - WebGIS 11/2020)
6.6.1 Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (Quelle UmweltAtlas Bayern - Naturgefahren 11/2020)
6.6.2 Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Quelle UmweltAtlas Bayern - Naturgefahren 11/2020)
6.7 Bodendenkmal (Quelle Denkmaldaten BfD BayernAtlas 11/2020)

7.0 HINWEISE
7.1 Bemaßung
7.2 geplanter Zaun
7.3 Trasse für Freiflächen-Photovoltaik nach der Gesetzesnovelle § 37 EEG 2021: zwischen 15 m und 200 m ab äußerem Fahrbahnrand der Autobahn
7.4 Darstellung der Fahrbahnkante der BAB 94 und Kr AO 22
7.5 Darstellung der Anbauverbotszone, ab Fahrbahnrand von BAB 94 von 40 m (§ 9 FStiG) und Kr AO 22 von 15 m (Art. 23 BayStiWG)
7.6 Böschung Bestand
7.7 Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Bezeichnung
F_{max} = max. überbaubare Grundfläche für Module und die notwendigen Betriebsanlagen in Quadratmeter
TH: Traufhöhe Betriebsgebäude
FH: Firsthöhe Betriebsgebäude
AH: Anlagenhöhe Modul

7.8 Regelschnitte
Betriebsgebäude
Traufhöhe (TH) = Firsthöhe (FH): max. 3,50 m ab natürlichem Gelände



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nach § 11 Abs. 2 BauNVO, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des Sondergebietes SO Energie nur solche Vorhaben zulässig sind, deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, insgesamt mit einer maximalen überbauten Grundfläche von 200 m². Die Betriebsgebäude dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone für Hochbauten (40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der BAB 94 und 15 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße AO 22) errichtet werden. Die Anzahl dieser Betriebsgebäude ist auf max. 5 Einzelgebäude zu begrenzen.
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 0,60 m betragen.

2.0 EINFÜHRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayVO)
2.1 Art und Höhe
Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun
Es ist ein Zaun in einer Höhe von max. 2,50 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.
2.2 Abstände
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landschaftlichen Nutzflächen mind. 5,00 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie).
Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.
2.3 Anbauverbotszone
Anbauverbotszonen der Kreisstraße sind von Umzäunungen freizuhalten.

3.0 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO unzulässig.
4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BAYVO
4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalt oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
- Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Holz oder Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdrainierbar als Schotterrasenflächen zu befestigen.
4.2 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
- Die Ansichtfläche vom darf max. 4 m² betragen.
- Beleuchtung, Leuchtelemente und grelle Farben sind unzulässig.
4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Zufahrten.
5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.
6.0 NACHFOLGENUTZUNG
6.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche) zugeführt. Ebenso sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur in dem Zeitraum der Nutzung zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Allgemeines
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach

Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Die Anlage der Eingrünung E1 sowie die Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen hat in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Altötting zu erfolgen. Diese Vorgabe ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.
Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50m².
Pflanzqualitäten: Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm
Sträucher:
Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Malus domestica Wild-Apfel

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
2.1 Ansaat und Pflege des Grundstücks
Die offenen Bereiche sind mit autochthonem Saatgut anzusäen und als extensive Grünfläche zu nutzen. Für die Ansaat der Fläche ist eine Mischung aus regionalem Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftsregion 16 zu verwenden. Auf der Fläche ist eine mindestens 2-malig im Jahr durchzuführende, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung ist auch erlaubt.
3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
3.1 Auswahlliste Bäume II. Ordnung
Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Malus domestica Wild-Apfel
3.2 Auswahlliste heimischer Sträucher
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hähnel
Eunymus europaeus Pfaffenkütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

4.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachzweckdienliche Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumplanungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
5.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von 9.850 m² berechnet. Die externe Ausgleichsfläche wird im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

V. HINWEISE
1.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

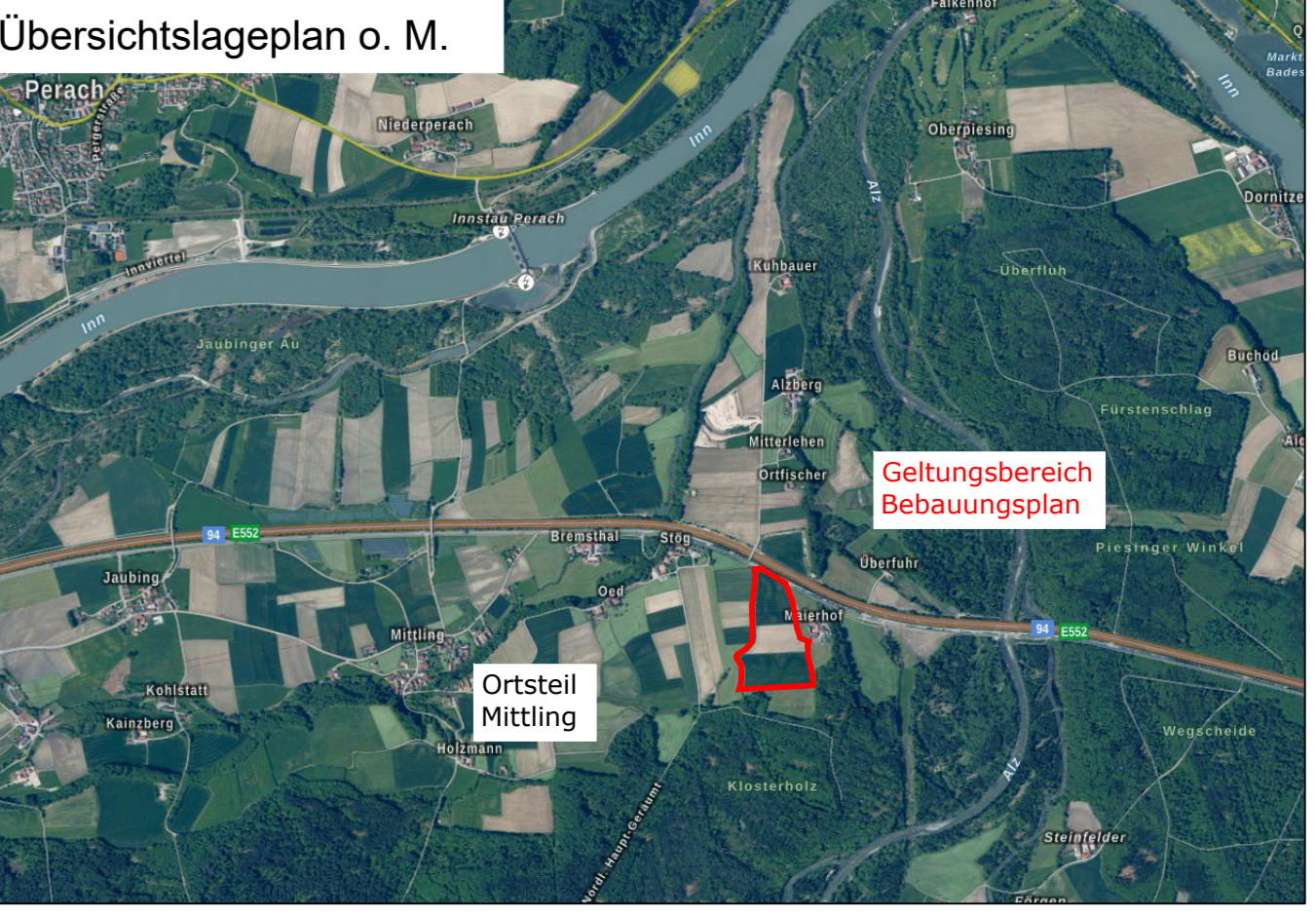
2.0 BODENDECKMÄLER
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Planungsfläche südlich der Autobahn A94, liegt das Bodendenkmal D-1-7742-0070, ein verebener Grabhügel oder Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalsrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DStGH. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Falls erforderlich, ist vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben eine archäologische Sondierung durch die Kreisarchäologie vorzunehmen. Entsprechend dem Ergebnis der Sondierung ist eine archäologische Ausgrabung durch die Kreisarchäologie durchzuführen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.
In der Planungsfläche nördlich der Autobahn A94 liegen keine Bodendenkmäler. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DStGH meldspflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagen (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
4.0 BEWEIDUNG
Bei einer Beweidung der Flächen ist der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten.
5.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind vom Betreiber entschädigungslos zu düliden.
6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastabgrenzung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 HOCHWASSER/STARKNIEDERSCHLÄGE
Durch die Lage in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes bei Extremhochwasser (HQextrem) ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE
Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung nach telefonischer Vereinbarung zur Einsicht bereit gehalten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof'
Stadt Neutitting
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Planfestsetzung
Grundkarte erstellt auf digitaler Grundlage des Vermessungsamtes Altötting 2020
Koordinatenystem: Gauß-Krüger
Verfahrensvermerk
1. Auftragsunterlagen (§2 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt von Neutitting hat die Sitzung vom ... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' beschlossen. Der Aufstellungsbereich wurde am ... festgelegt.
2. Fiktive Beteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)
Die fiktive Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorlauf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die fiktive Beteiligung der Behörden über sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorlauf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Begründungs- und Auslegungsbeschluss
Die Stadt von Neutitting hat mit Beschluss vom ... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' in der Fassung vom ... genehmigt. Einreichung der Auslegungsgesuche gestattet.
5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' in der Fassung vom ... erfolgt in der Zeit vom ... bis ... einschließlich.
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die fiktive Beteiligung der Behörden über sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
7. Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Neutitting hat mit Beschluss vom ... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' in der Fassung vom ... beschlossen.
8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' ist mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' vom ... in Kraft getreten.
Für nachdrücklich übernommene Planungen und Doppelarbeiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 52 mit integrierter Grünordnung 'Solarpark Maierhof' mit Begründung und Umweltbericht sind diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Stadt zu jedem Erweitert bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungspläne sind demnach nachzusehen. Auf die Bebauungspläne § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind die §§ 21 und 215 BauGB anzuwenden.
Stadt Neutitting, den ... Peter Haugeneder, 1. Bürgermeister