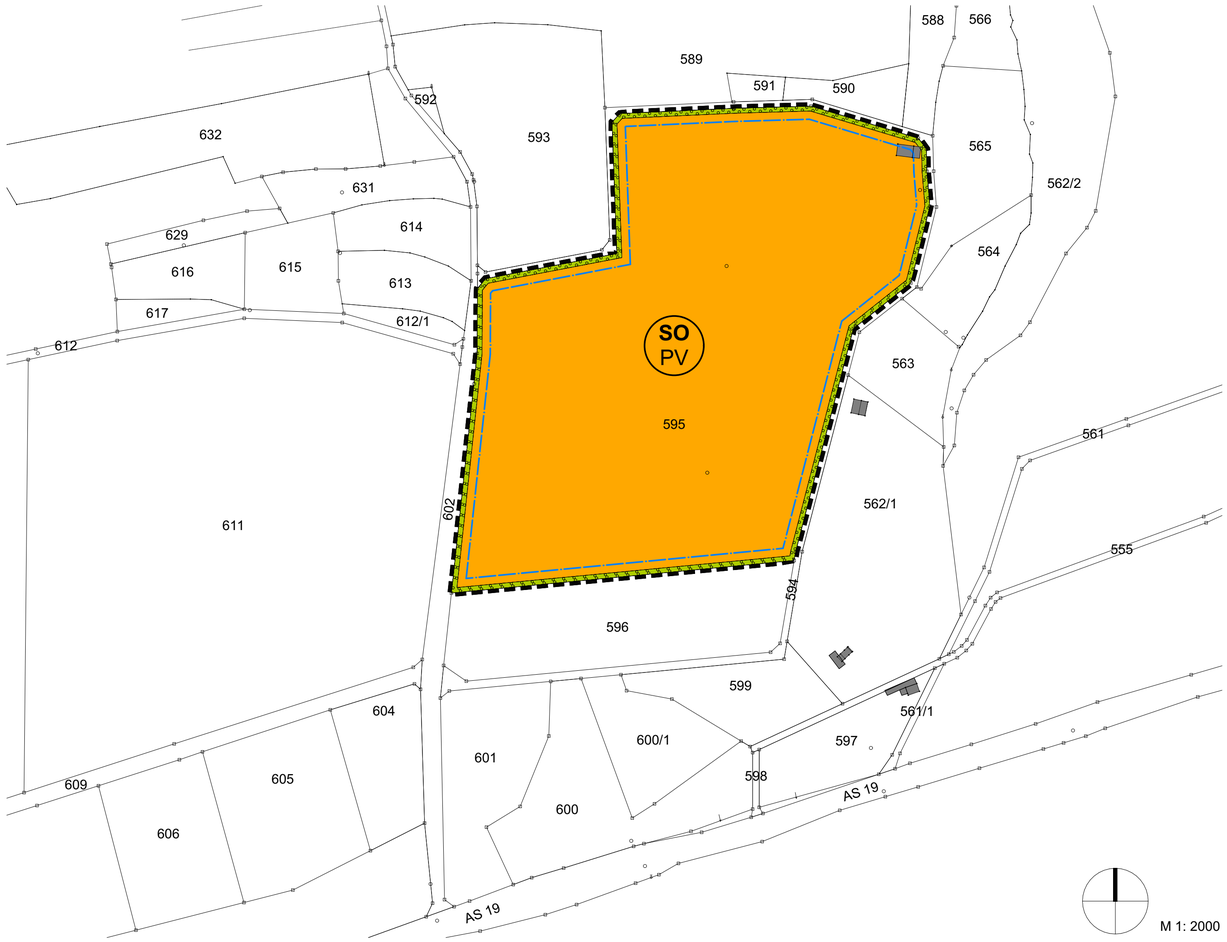


Bebauungs- und Grünordnungsplan Photovoltaik-Freiflächenanlage Ehenfeld-Irleshof

Präambel

Die Stadt Hirschau erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie des Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung:

(Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

   SO PV — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Photovoltaik-Freiflächenanlage`

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §16 BauNVO / §18 BauNVO)

   0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
   3,8 Maximale Höhe der Photovoltaikmodule

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

   Baugrenze

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

   Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

   Grenzen des räumlichen Gestaltungsbereich des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

6. Planzeichen als Hinweise

   345 — vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

   Bestand baulicher Anlagen

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage
Das Sondergebiet dient der Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie und der Speicherung elektrischer Energie. Zulässig sind Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie Anlagen und Nebenanlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS"). Die Abkürzung BESS steht für Batterie-Energiespeichersysteme.
Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.
Ferner sind Anlagen zur Einfriedung und Überwachung (Kameramasten) und für die Pflege (Unterstände für Weidetiere zulässig.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichet.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl begrenzt.
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 3.000 qm begrenzt.

Als Nebenanlagen sind Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie Anlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS") sowie Anlagen zur Einfriedung und Überwachung (Kameramasten) und für die Pflege (Unterstände für Weidetiere) zulässig.
Die Nebenanlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.

2.2 Höhenfestsetzung (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante (GOK) beträgt:
- 3,8 m auf der Sondergebietsfläche
- 3,8 m Firsthöhe für Nebenanlagen
- 8,0 m für Kameramasten zur Überwachung

Gemessen wird ab Oberkante des zukünftigen Geländes.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Landschaftspflege / Grünordnung

Wird im Zuge des weiteren Verfahren festgelegt

5. 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. Für Fundamente, die in die gesättigte Bodenzone oder den Grundwasserschwankungsbereich
einbinden, sind Materialien zu wählen, von denen keine Gefahr
einer Zinkauswaschung oder anderer schädlicher Stoffeinträge ausgeht (z.B. Magnelisbeschichtung).
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter 6.6

6. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens
(gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

6.1 Gestaltung / Anordnung der Modultische
Zulässig sind Solarmodule mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) oder Solarmodule in Reihen von Nord nach Süd in einer einachsigen Nachführung von Ost nach West. Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 3 m breiter Freistreifen einzuhalten.

6.2 Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

6.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Zäune mit einer Maschenweite von 15x15 cm dürfen auch bis zur Geländeoberkante errichtet werden.

6.4 Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände innerhalb des Sondergebiets. Auf der Fläche anfallendes Aushubmaterial darf im Bereich der Fläche mit Begrünungsbindung auf bis zu 1 m über natürlichem Gelände aufgefüllt werden. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

6.5 Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung
Werbetafeln sind unzulässig. Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

6.6 Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigen Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2,5 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

C. Hinweise

Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten. Gehölze über 2,0 m Höhe mindestens 2,0m, bei starker Verschattung durch Bäume mind. 4,0m Abstand von der Grenze.

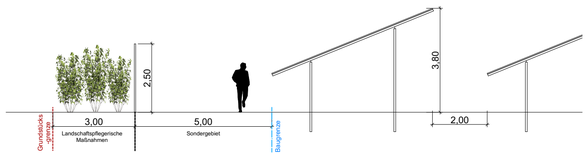
Denkmalpflege (gem. Art. 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1 DSchG)
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesonderer DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 (vlg. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. Meldungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzug landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.

Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

Schemaskizze Übergang Eingrünung - Einfriedung - Photovoltaikmodule



D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Hirschau hat in der Sitzung vom 17.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung des Bebauungsplans** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 ortsüblich bekannt gegeben.

2. **Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ....., hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. **Die frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. **Zu dem Entwurf** des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. **Der Entwurf** des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Hirschau hat mit **Beschluss des Stadtrates** vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Hirschau, den ....
Stadt Hischau Erster Bürgermeister Hermann Falk

7. **Ausgefertigt**

Hirschau, den ....
Stadt Hirschau Erster Bürgermeister Hermann Falk

8. **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 bei der Stadt Hirschau 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hirschau, den ....
Stadt Hirschau Erster Bürgermeister Hermann Falk

E. Begründung

siehe Textteil

VORENTWURF

Bebauungs- und Grünordnungsplan Photovoltaik-Freiflächenanlage Ehenfeld-Irleshof

Plan-Nr.
2001

Index

Projekt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Projektbeschreibung
vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Sondergebiet PV-Freiflächenanlage, Flurstück 595, Gemarkung Ehenfeld, Stadt Hirschau

Projekt-Nr.
201005

Bauort
südöstlich von Ehenfeld

Flurnummer
595

Gemarkung
Ehenfeld

Vorhabenträger
Herr Johannes Falk
Herr Markus Rösch
Dorfstraße 9
92274 Gebenbach

Gemeinde
Stadt Hirschau
Rathausplatz 1
92242 Hirschau

Planer
RÖSCH ARCHITEKTUR STÄDTEBAU PROJEKTE
Rösch Architekten und Stadtplaner GmbH
Dorfstraße 9 · 92274 Gebenbach
T. 09622.703518 · T. 09622.703519
mail@roesch-asp.de · www.roesch-asp.de

Gebenbach,

Maßstab
1:2000

Planinhalt
Bebauungs- und Grünordnungsplan PV-Freiflächenanlage Ehenfeld-Irleshof

ERSTELLT	DATUM	DRUCKDATUM	DATEI
SCL	01.10.2025	01.10.2025	251001-VP-vBPlan-PV-Ehenfeld-Irleshof.pln