

Bebauungsplan Nr. 213

„Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing“ für das Grundstück Fl.Nr. 227, Gemarkung Oberndorf

Satzung



Stand: 14.09.2021

 Stadt Ebersberg	Bebauungsplan Nr. 213
	Stadt Ebersberg

Stadt Ebersberg

vertreten durch den Ersten Bürgermeister der Stadt Ebersberg

Marienplatz 1

85560 Ebersberg

Telefon: 08092/82550

E-Mail: info@ebersberg.de

ENTWURFSVERFASSER

Ingenieurbüro Sing GmbH

Ehrenpreisstraße 2

86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191/42821-10

Fax: 08191/42821-20

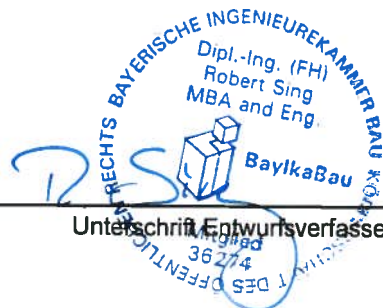
E-Mail: info@ib-sing.de

Projektbearbeitung: Sarah Spengler

08191/42821-17

spengler.sarah@ib-sing.de

Landsberg am Lech, den 14.09.2021



Unterschrift Entwurfsverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	2
1 Präambel.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Bestandteile der Satzung	3
2 Rechtsgrundlagen	3
3 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBo mit Zeichenerklärung	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Baugrenzen	4
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
3.5 Grünordnung.....	5
3.6 Sonstige Festsetzungen.....	5
4 Hinweise mit Zeichenerklärung.....	7
5 Hinweise durch Text	7
6 Ausfertigung.....	8
7 In-Kraft-Treten	8

1 PRÄAMBEL

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund der §§ 1a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 213 „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing“ für das Grundstück Fl.Nr. 227, Gemarkung Oberndorf.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung vom 16.03.2020 und umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 227, Gemarkung Oberndorf. Es hat eine Gesamtgröße innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 1,6 ha.

1.2 Bestandteile der Satzung



Der Bebauungsplan Nr. 213 „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing“ für das Grundstück Fl.Nr. 227, Gemarkung Oberndorf, besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 05.05.2020

2 RECHTSGRUNDLAGEN



Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S.737)

Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440))
-------------------------	--

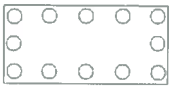
3 FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO MIT ZEICHENERKLÄRUNG

3.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u>	
	<p>Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.</p>
3.2 <u>Maß der baulichen Nutzung</u>	
Modulreihen	Innerhalb der Baugrenze ist die Aufstellung von Modulreihen bis zu einer Höhe von 3,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Vorderkante ist nur bei 70-90 cm über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Die Module sind nur mit 18°-25° fest gegen Süden geneigt zulässig.
Betriebsgebäude	Innerhalb der Baugrenze sind maximal zwei Betriebsgebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 25 m ² zulässig. Der höchste Punkt der Dachhaut ist maximal 3,0 m über der bestehenden, natürlichen Geländeoberkante zulässig. Der Standort ist variabel.
3.3 <u>Baugrenzen</u>	
	<p>Baugrenze</p> <p>Aufstellfläche für PV-Module und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2-3 BauNVO</p>



3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	<p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Ausgleichsfläche nach §1a BauGB</p> <p>Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befindet sich im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches.</p>
	<p>Entwicklung einer autochthonen Ansaat</p> <p>Die Aufstellfläche unter den Modulreihen ist als extensive Grünlandschaft anzulegen. Die Ansaat erfolgt mit einer autochthonen Saat in einem Mischungsverhältnis von 30 % Gräser und 70 % Kräuter. Die Mahd erfolgt 2-mal im Jahr. Die Schnittzeitpunkte sind ab dem 15.06. und ab dem 01.09. eines Jahres. Das Mahdgut muss, um Verfilzungen der Grasnarbe zu vermeiden, abtransportiert werden. Alternativ ist eine Schafbeweidung zulässig. Eine extensive Schafbeweidung auf der Projektfläche kann stattfinden. Die detaillierte Abstimmung dieser erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Einsatz von Dünger, chemischen Pflanzenschutzmitteln und grundwassergefährdenden Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.</p>

3.5 Grünordnung

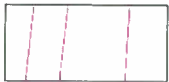



	<p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Zur Einbindung in das Landschaftsbild und als Sichtschutz ist auf der Westseite des Geltungsbereiches eine Randeingrünung in Form von heimischen Sträuchern und Hecken zu pflanzen.</p>
---	--

3.6 Sonstige Festsetzungen

	<p>Geltungsbereich</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 213 für das Gebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing“ neben einer Bahnlinie</p>
	<p>Einfriedung</p> <p>Zäune sind mit einer Höhe von maximal 2,5 m über GOK mit 10-15 cm Bodenfreiheit als Unterkriechmöglichkeit für Kleintiere zulässig. Zäune dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist als gebrochene Einfriedung herzustellen. Das Material kann aus einem Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bestehen. Einfriedungen in Form von</p>

	Mauern oder sonstigen geschlossenen baulichen Anlagen sind unzulässig.
Dachgestaltung	Betriebsgebäude sind innerhalb des Geltungsbereichs nur mit Flachdach (auch mit Dachbegrünung) oder Pultdach bis zu 8° zulässig.
Rück- und Umbau	<p>Die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird zunächst auf 25 Jahre befristet. Eine Verlängerung dieser Frist ist bei Zustimmung der Stadt Ebersberg, sowie der Träger der öffentlichen Belange möglich.</p> <p>Nach Ablauf der Nutzung des Grundstücks als Standorte für eine Freiflächenphotovoltaikanlage wird vom Betreiber der Anlage die Anlage rückstandsfrei rückgebaut.</p> <p>Der Betreiber stimmt die Details der gegebenenfalls notwendigen Um- und Abbaumaßnahmen beim konkret werden des Bauvorhabens der DB AG mit dieser ab.</p>
Bahnbedingte Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betretungsverbot für das Bahnbetriebsgeländes und den Gefahrenbereich der Bahnanlage - Bau und Betrieb der Anlage führen zu keinen Beschädigungen, Verunreinigungen, oder Störungen an Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeugen - Blendungen werden durch die Ergebnisse des Blendgutachtens ausgeschlossen - Staubeinwirkung durch den Eisenbahnbetrieb und Bewuchs auf Bahngrund wird geduldet - Kabeltrassen und TK-Anlagen werden berücksichtigt - Der Sicherheitsabstand zur Bahnanlage von 2 m wird eingehalten - Kabelanlagen der DB AG werden weder behindert noch überbaut - Schutzabstand für Fahrzeuge, Werkzeuge, Materialien und Personen zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung beträgt 3 m - Baumaterial, Bauschutt etc. werden nicht auf dem Bahngelände gelagert

4 HINWEISE MIT ZEICHENERKLÄRUNG

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Sichtflächenabstand DB
	Zufahrt Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wirtschaftswege. Erforderliche Wege innerhalb der Anlage werden bei Bedarf zu Bau-, Wartungs- und Instandhaltungszwecken als befestigte Grünwege in einer Regelbreite von 3-4 m angelegt.
Plangenaugigkeit	Grundsätzlich ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Dennoch können sich im Rahmen der späteren Ausführung oder Einmessung geringfügig Abweichungen ergeben.

5 HINWEISE DURCH TEXT

Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Erdleitungen zu verlegen.
	Der Zustand des Feldweges ist vor dem Bau aufzunehmen und zu dokumentieren. Schäden die während der Bauphase entstanden sind, müssen auf Kosten des Anlagenbetreibers (EBERwerk) beseitigt werden.

 Stadt Ebersberg	Bebauungsplan Nr. 213
	Stadt Ebersberg

6 AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 213 „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing“ für das Grundstück Fl.Nr. 227, Gemarkung Oberndorf der Stadt Ebersberg, bestehend aus der Planzeichnung, Satzung, der Begründung einschl. Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2021 dem Stadtratsbeschluss vom 14.09.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Ebersberg, den 14. OKT. 2021

Ulrich Proske

(Erster Bürgermeister Stadt Ebersberg)

Proske
1. Bürgermeister



7 IN-KRAFT-TRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 213 „Freiflächenphotovoltaikanlage Oberlaufing“ für das Grundstück Fl.Nr. 227, Gemarkung Oberndorf der Stadt Ebersberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 19.10.21 in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Ebersberg, den 20. OKT. 2021

Ulrich Proske

(Erster Bürgermeister Stadt Ebersberg)

Proske
1. Bürgermeister

