3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Brunnen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. 1 Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 14.08.2007 (BayGVBl Nr. 18) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "Photovoltaik Brunnen-Nord"

als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplans
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ecker ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.10.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und der Umweltbericht vom 16.10.2013 beigefügt.
Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage" zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
2.2 Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Modulen.
2.3 Unzulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit Ausnahme von baulichen Anlagen, welche die Photovoltaik-Module tragen bzw. für den technischen Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Anlagen aufnehmen.

3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 50 bzw. 48 darf innerhalb des Bauraums eine Grundfläche von max. 475 m² bzw. 110 m² mit aufgeständerten Solarmodulen und baulichen Anlagen i.S. von Festsetzung 2.3 überstellt werden.
3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.
3.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen einschließlich der installierten Photovoltaikanlagen, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt 7,00 m.

4. Zeitliche Befristung / Nachfolgenutzung
4.1 Die bauliche Nutzung des sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik" wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf die Dauer von 31 Jahren beschränkt, beginnend mit dem Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Inbetriebnahme der PV-Anlagen. Eine Verlängerung der Frist ist ausschließlich im Einvernehmen mit der Gemeinde und unter Beachtung der dann geltenden rechtlichen Bestimmungen möglich.
Spätestens bis 1 Jahr nach Ende der Frist sind die mit der Solarenergienutzung verbundenen baulichen Anlagen vollständig zurückzubauen. Die bis dahin als Sondergebiet "Photovoltaik" festgesetzte Fläche wird danach als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

5. Geländegestaltung
5.1 Das vorhandene Relief der Landschaft ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhendifferenz von 0,4 m zum natürlichen Gelände sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern dies zur Aufstellung der Solarmodule technisch erforderlich ist.
5.2 Übergänge zwischen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und dem natürlichen Gelände sind als Böschungen zu gestalten.

6. Niederschlagswasser
6.1 Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern.

7. Grünordnung
7.1 Die Oberflächen, die für die Aufstellung baulicher Anlagen für die Sonnenenergienutzung genutzt werden, sind als kräuterreiches Extensivgrünland auszubilden. Bei einer Neueinsaat ist eine standortgerechte Regiosaatgutmischung einer kräuterreichen Wiese mit ca. 30% Kräuteranteil zu verwenden. Zur Unterhaltung benötigte Wege sind, sofern erforderlich, in wassergebundener Bauweise zu errichten und einzusäen (Grünweg). Die als Grünland hergestellten Flächen sind durch Mahd oder Beweidung als solche dauerhaft zu erhalten.
7.2 Die randlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht als Pflanzflächen vorgesehen sind, ebenfalls in der o.g. Weise als Grünland zu nutzen.
7.3 Die nördlichen Grundstücksgrenzen sind auf ⅔ ihrer Gesamtlänge mit einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecke mit Bäumen und Sträuchern in lockerer Anordnung zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze für die Heckenpflanzung darf 1,50 m nicht überschreiten. Bäume sind mindestens im planlich festgesetzten Umfang in die Pflanzung einzubringen. Zu verwenden ist Pflanzenmaterial laut Pflanzenliste 1 und 2 gemäß 7.6 (vgl. neben stehenden Textkasten). Die Pflanzungen sind durch geeignete Schutzvorkehrungen wirksam vor Verbiss zu schützen.
7.4 Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein. Die Anpflanzungen dürfen während der Laufzeit der Anlage nicht auf den Stock gesetzt werden.
7.5 Vor Baubeginn ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
7.6 vgl. neben stehenden Textkasten

8. Naturschutzrechliche Eingriffsregelung
8.1 Der gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderliche Ausgleichbedarf (515 m² für Fl.Nr. 50, 115 m² für Fl.Nr. 48) ist über das Ökoflächenmanagement des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vor Baubeginn nachzuweisen.

8. Einfriedung
8.1 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung einschließlich Übersteigungsschutz beträgt 2,0 m gemessen über der Geländeoberkante.
8.2 Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.
8.3 Sockel sind nicht zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleinsäuger ist eine Bodenfreiheit von 20 cm (gemessen zwischen Unterkante Einfriedung und Geländeoberkante) zu gewährleisten.
8.4 Die Einfriedung kann außerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden. Ein Grenzabstand von 2 m darf nicht unterschritten werden.

9. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

4 HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Verkehrsflächen / Zufahrt
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der südlich gelegenen Berg-im-Gau-Straße (Kreisstraße ND 21) über einen zum Flurstück Fl.Nr. 50 gehörigen Stichweg.
Ggf. für die Aufstellung der Photovoltaikanlagen erforderliche Montagewege werden nach erfolgter Aufstellung rückgebaut.

2. Energie
Die Modalitäten der Einspeisung des im Sondergebiet erzeugten Stroms in das Leitungsnetz der E.ON Bayern AG sowie die notwendigen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen sind mit dem Netzbetreiber, gemäß den Regularien des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) frühzeitig abzustimmen. Zur Einspeisung kann die auf Fl.Nr. 50/3 bestehende Trafostation genutzt werden. In der Südostecke von Flurstück Fl.Nr. 50 verlaufen 2 Mittelspannungs- und 3 Niederspannungskabel. Die Schutzzone zu den Kabeln beträgt 1 m.

3. Denkmalschutz
Bei den geplanten Baumaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Bobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

4. Altlasten
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen im Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich zu informieren.

zu textlicher Festsetzung 7.6
Pflanzenlisten

1. Sträucher
Pflanzqualität: v.Str, 4 Tr., 60 - 100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum/ rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Mairose
Salix purpurea	Purpurweide

2. Bäume
Pflanzqualität:
H 3xv STU 12-14 (H)
Sol 3xv mB 100-150 (Sol)

Acer campestre (H)	Feldahorn
Betula pendula (H)	Sandbirke
Carpinus betulus (sol)	Hainbuche
Malus silvestris (Sol)	Holzapfel
Prunus avium (H)	Vogelkirsche
Pyrus communis (Sol)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (H)	Eberesche
Obstbäume (H 8-10)	robuste, lokaltypische Sorten

5 VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 27.07.2011. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 07.03.2013.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit Planfassung vom 05.12.2012 in der Zeit vom 07.03.2013 bis 10.04.2013.
Öffentliche Plandiskussion am 20.03.2013.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Planfassung vom 05.12.2012 vom 08.03.2013 bis 10.04.2013.

4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit Planfassung vom 12.06.2013 in der Zeit vom 31.07.2013 bis 05.09.2013.

5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 23.07.2013 bis 05.09.2013.

6. Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 16.10.2013.

7. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Brunnen, …… (Siegel)

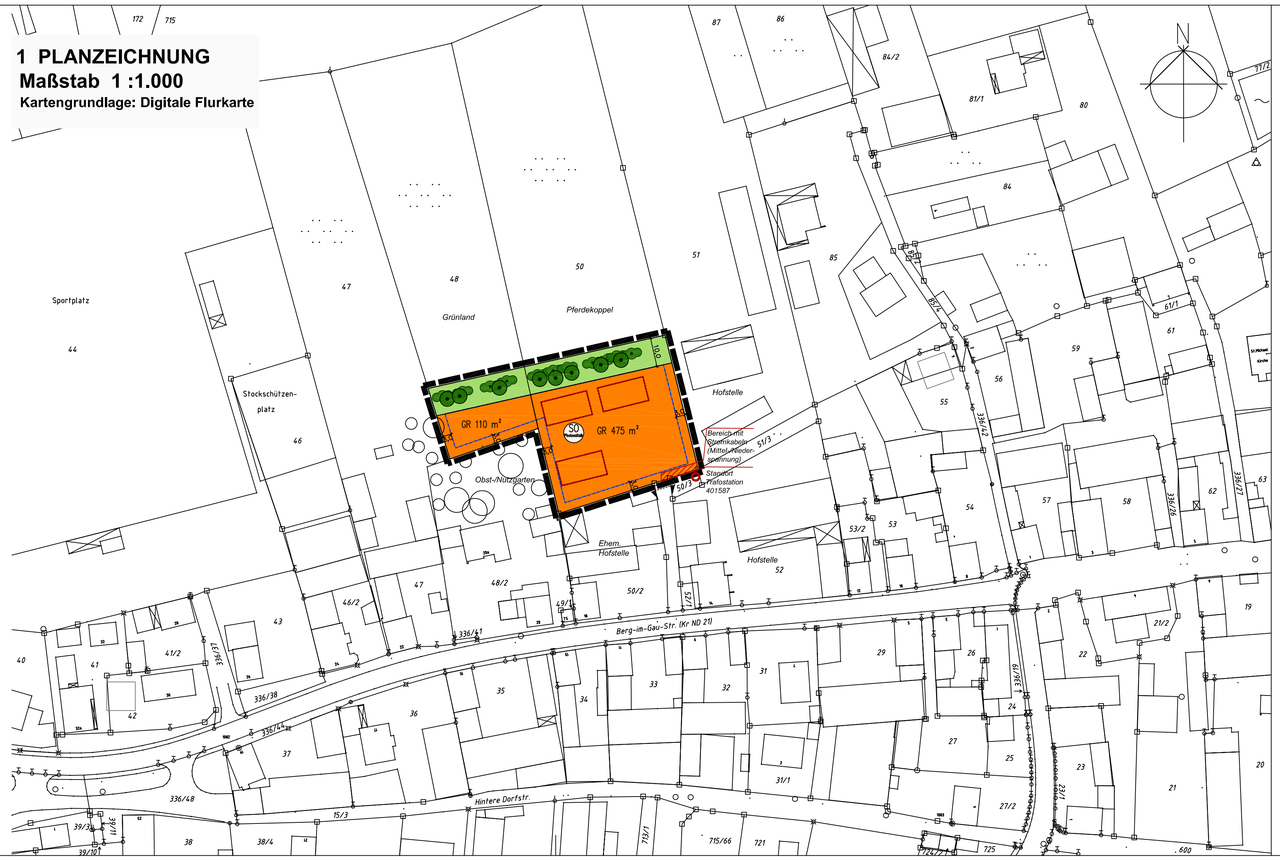
.... ……....
(Th. Wagner, 1. Bürgermeister)

8. Bekanntmachung des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB) am ……
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wurde hingewiesen.

Brunnen, …… (Siegel)

.... ……....
(Th. Wagner, 1. Bürgermeister)

1 PLANZEICHNUNG
Maßstab 1 :1.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



2 ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
SO Photovoltaik — Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (gem. § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
GR 475 m², GR 110 m² — Grundflächenzahl (bezogen auf FlNr. 50 bzw. Fl.Nr. 48)
OK 7,00 — Höhe in m als Höchstmaß OK bauliche Anlagen über Geländeoberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenzen

4. Grünflächen
private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Gehölzpflanzung mit Bäumen bzw. Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) (Standort in geringem Umfang veränderbar)

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

b) für die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise

223 — Flurgrenzen, Flurstücksnummer
Acker — Flächennutzung, angrenzend
Gehölzbestand, angrenzend: Baum, Strauch
Zufahrt
10,0 — Bemaßung [m]
Trafostation, Bereich mit Stromkabeln (unterirdisch)
Best. Pultdachkonstruktion

GEMEINDE BRUNNEN
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK BRUNNEN-NORD"

ÜBERSICHTSPLAN ca. 1 :9.000

PLANZEICHNUNG

BESTANDSKRÄFTIGE FASSUNG
VOM 16.10.2013

BEBAUUNGSPLAN, GRÜNORDNUNG:

PLANUNGSBÜRO ECKER
DIPL. -ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252 / 81629
E-Mail: buero@ecker-la.de

PLANUNGSTRÄGER:

GEMEINDE BRUNNEN
VG SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL.: 08252 / 8951-0
E-Mail: Poststelle@VGem-SOB.de