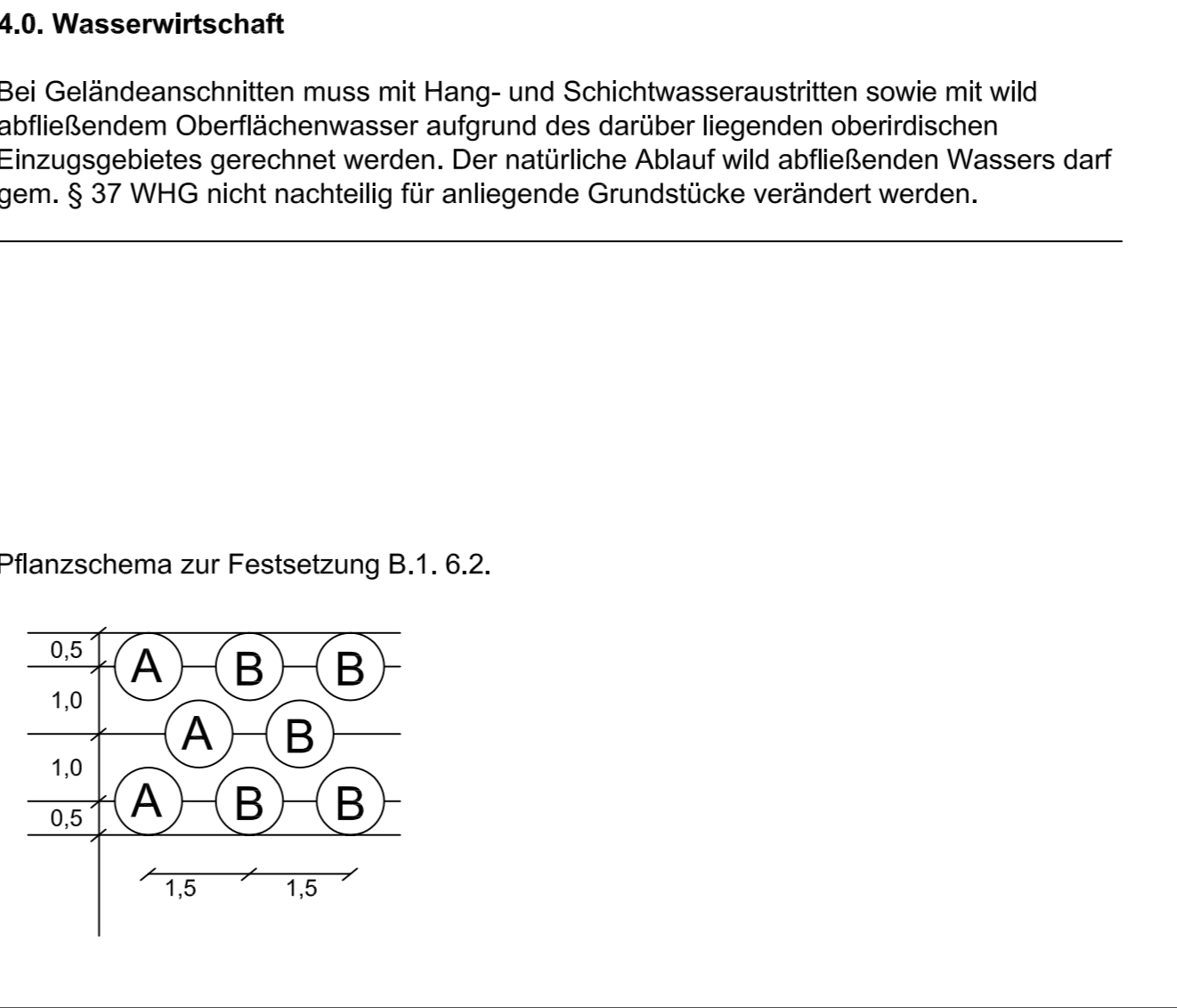


- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- #### B. ZEICHENERKLÄRUNG
- ##### 1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN
- ###### 1.0. Art der baulichen Nutzung
- SO** Freiflächen-Photovoltaikanlage
- 1.1. Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist nur die Errichtung von aufgeständerten Solarelementen ohne flächige Bodenversiegelung (gerammt oder überdeckte Punkt- oder Streifenfundamente) für die Erzeugung regenerativer Energie sowie von Versorgungsgebäuden (Trafo- und Wechselrichtergebäude). Zwischen und unter den Solar-Gestellischen extensives Grünland wie Ziff. B.1. 5.1. (zwischen den Modulreihen 3 m breite besonnte Streifen, Modulabstand zum Boden 0,8 m).
- ###### 2.0. Maß der baulichen Nutzung
- WH 3,00 2.1. maximale Wandhöhe für das Trafo- und Wechselrichtergebäude, 3,00 m über natürlichem Gelände  
 WHs 3,50 2.2. maximale Wandhöhe für die Solartische, 3,50 m über natürlichem Gelände
- ###### 3.0. Baugrenzen
- 3.1. Baugrenze für Versorgungsgebäude (Trafo- und Wechselrichtergebäude)
- ###### 4.0. Verkehrsflächen
- 4.1. private Verkehrsfläche, Zufahrt (Belag wasserdurchlässig, z.B. Schotterterrassen)
- ###### 5.0. Grünflächen
- 5.1. private Grünfläche: extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland  
 - keine Düngung  
 - kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln  
 - 1- bis 2-schürige Mahd (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts während der Entwicklungsphase zusätzliche Mahddurchgänge (Schräpfschnitte)  
 - Beweidung (z.B. mit Schafen)  
 - kein Mulchen  
 - bei Bedarf mit lokal gewonnenem Mähgut nachsäen
- ###### 6.0. Planungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.1. bestehende Feldgehölze und Hecken, zu erhalten (dargestellt sind die Kronenbereiche)
- 6.2. Pflanzgebot Landschaftssträucher nachfolgender Arten  
 Mindestanforderung Str. 2xv. 60-100 cm, Pflanzabstand bei dreireihiger Pflanzung 1,0 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, in Gruppen von 3-5-7 Stück einer Art, siehe nebenstehendes Pflanzschema, autochthones Pflanzmaterial:  
 Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hagebutte, Salix purpurea - Korbweide, Sambucus nigra - Holunder, Sorbus aucuparia - Eberesche, Viburnum lantana - Schneeball

- ##### 7.0. Sonstige Planzeichen
- 7.1. geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, H 2,0 m + 1 Stacheldrahtreihe) mit 15 cm Bodenfreiheit auf der gesamten Länge
- 7.2. Umgrenzung von Flächen ausschließlich für Solarmodule
- 7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ##### 2. FÜR DIE HINWEISE
- 1.0. bestehende Grundstücksgrenze
- 162 2.0. Flurnummer, z.B. 162
- 3.0. vorgeschlagenes Gebäude
- 4.0. Biotop der amtlichen Kartierung Bayern Flachland 7248-0101-001 und -002 Feldgehölze und Hecken im Süden bzw. Südosten von Neureichenau
- 5.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplanes

- ### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1.0. Grünordnung
- 1.1. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Module durchzuführen. Der Bewuchs innerhalb des Sondergebietes (extensives Grünland zwischen und unter den Solar-Gestellischen) darf nicht höher als 0,80 m sein.
- #### 2.0. Maximal überbaubare Flächen
- Die maximal überbaubare Grundfläche für das Trafo- und Wechselrichtergebäude beträgt 35 qm.
- #### 3.0. Nutzungsaufgabe
- Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Eine eventuelle Erneuerung der Photovoltaikanlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.
- #### 4.0. Geländegestaltung
- Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Lediglich im Bereich des Trafogebäudes / -station sind Erdbewegungen zulässig. Diese Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,0 m zulässig. Übergänge zwischen Abgrabungen / Aufschüttungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschung 1:1 herzustellen.

- ### D. TEXTLICHE HINWEISE
- #### 1.0. Grundlagen der Planung
- Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt. Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
- #### 2.0. Bodendenkmäler
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzumachen.
- #### 3.0. Duldung ordnungsgemäßer Land- und Forstwirtschaft
- Der Betreiber grenzt an land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag, Baumfall / -sturz, Astabbruch und eventuelle Verschmutzungen aus der Land- und Forstwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen und Baumfall- und -sturzereignissen Schaden am Solarpark entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
- #### 4.0. Wasserwirtschaft
- Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.



- ### E. VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.
  - Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Neureichenau, .....
- Urmann (Siegel)  
 Erste Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt
- Neureichenau, .....
- Urmann (Siegel)  
 Erste Bürgermeisterin
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 in der Gemeinde 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 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Neureichenau, .....
- Urmann (Siegel)  
 Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

**BEBAUUNGSPLAN**  
 "Freiflächenphotovoltaikanlage Parat-Nord"

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:  
 Vorentwurf: 25.09.2023  
 Vorentwurf: 30.10.2023  
 Entwurf: 16.09.2024

Entwurfsverfasser:  
 Huber Planungs-GmbH  
 Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim  
 Tel. 08031 381091, Fax 37695  
 HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de