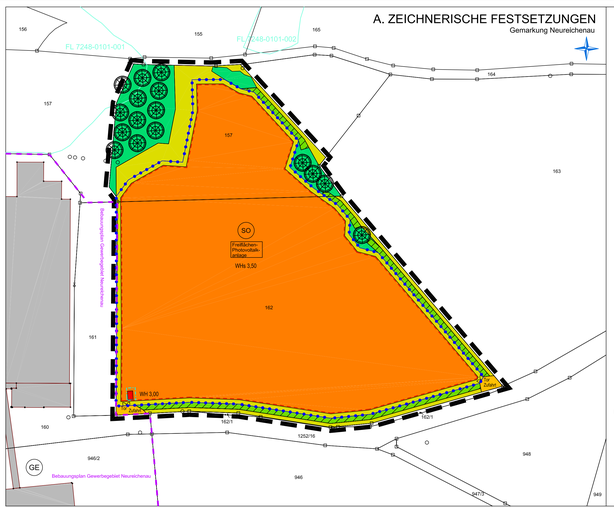
A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemarkung Neureichenau



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-Gestelltischen 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. Schotterrasen)

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 (Schröpfschnitte)
- 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 - Kortbweide, 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-Gestelltischen) 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 Grösengenauigkeit 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.

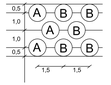
3.0. Duldung ordnungsgemäßer Land- und Forstwirtschaft

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.

Pflanzschema zur Festsetzung B.1. 6.2.



5.0. Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung ist ein qualifizierter Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Bodeneingriffen sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird gefordert, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von mehr als 3.000 qm eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, vorzusehen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 BBodSchV zu verwerten. Hierfür ist von einem geeigneten Fachbüro ein Bodenmanagementkonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen (aufgeweichter, nasser Boden) zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Entsprechend DIN 19639 ist die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial
Wird Bodenmaterial i.S. des § 6 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet, sind die Anforderungen des § 6 BBodSchV einzuhalten.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 28.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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 26.01.2024 bis 08.03.2024 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 30.10.2023 hat in der Zeit vom 26.01.2024 bis 08.03.2024 stattgefunden.

4. 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 05.11.2024 bis 09.12.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2024 bis 09.12.2024 öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

6. Die Gemeinde Neureichenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.03.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2025 als Satzung beschlossen.

Neureichenau, 26. März 2025
Urmann
Erste Bürgermeisterin
(Siegel)

7. Ausgefertigt

Neureichenau, 31. März 2025
Urmann
Erste Bürgermeisterin
(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01. April 2025 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, 02. April 2025
Urmann
Erste Bürgermeisterin
(Siegel)

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

BEBAUUNGSPLAN
"Freiflächenphotovoltaikanlage Parat-Nord"

Die Gemeinde Neureichenau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, Za, 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
Entwurf: 03.03.2025

Entwurfsverfasser:

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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS AK 40 459