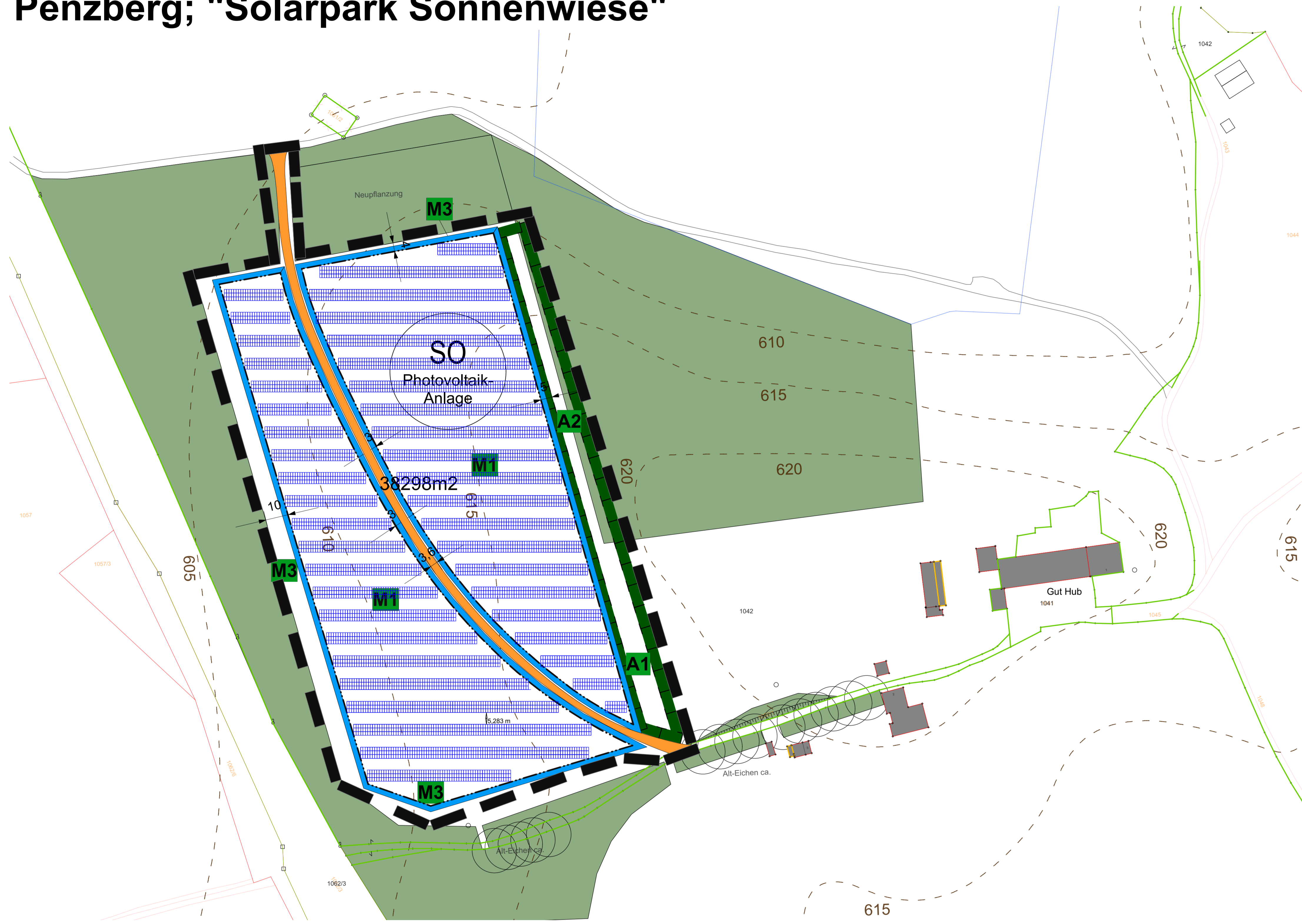


Penzberg; "Solarpark Sonnenwiese"



Präambel

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund §§ 9, 10, 11 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 31 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen

1. Grenzen
- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2. Art der Baulichen Nutzung
- SO 2.1 Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO
Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen.
- 2.2 Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig; als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- 3.2 Auf einer Grundfläche von ca. 27.400 m² ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Solarpaneelen zulässig.
- 3.3 Die Solarpaneele sind auf sog. Modultischen zu installieren. Die maximale Höhe der Solarpaneele wird auf 3,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt mit einem Mindestabstand von 80 cm zum bestehenden Gelände.
- 3.4 Neubau Trafostationen
Zulässig sind mehrere Betriebs- und Versorgungsgebäude mit insgesamt maximal 66m² Grundfläche und max. 4m Wandhöhe
- 3.5 Als Dachform wird für die Betriebs- und Versorgungsgebäude ein Flachdach festgesetzt; zulässig sind jedoch auch Satteldächer. Die Dachform muss einheitlich sein.
- 3.6 Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

4. Verkehrsflächen
- 4.1 Private Verkehrsfläche
- 4.2 Der Weg darf nur als befestigter Kiesweg mit wassergebundener Deckschicht ausgeführt werden.
- 4.3 Die Entwässerung erfolgt über die Bankette.
5. Sonstiges
- 5.1 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Stromleitungen sind bei gepl. unterirdischer Bauweise in Abstimmung mit dem zuständigen EVU zu verlegen.
- 5.2 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Zulässig ist die Einzinfriedung des Solarfeldes mit einem Metallgitterzaun inkl. Überstegschutz mit einer maximalen Höhe von 2,5 m. Der Abstand vom Boden zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.
- 5.3 Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
- 5.4 Aufschüttungen/ Abgrabungen
Veränderungen der Gelände-Oberfläche sind nur zum Zwecke des Wegebaus zulässig. Ansonsten ist das Gelände-Relief zu belassen.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.1 Minimierungsmaßnahme M1: Festgesetzt wird die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese im Bereich des SO-Gebietes. Jeder dritte Zwischenraum zwischen den Modulreihen wird gefräst und mit Heumulch aus umliegenden Spenderflächen angegedet, alternativ autochthones Saatgut aufgebracht. Die Wiesenflächen sind frei von Düngergaben und Pestiziden extensiv durch eine 2-schürige Mahd (Anfang / Mitte Juni, Anfang / Mitte September) zu pflegen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen 2x jährlich ist zulässig.
- 6.2 Minimierungsmaßnahme M2: Die Trafostation ist mit Einbauten zum Havarischutz (Olwanne bzw. geeigneter Anstrich des Betonkörpers sowie Öldruck-Überwachung) auszurüsten. Bei der Modulareinigung ist auf Reinigungsmittel zu verzichten.
- 6.3 Minimierungsmaßnahme M3: Festgesetzt wird die Entwicklung eines artenreichen, gestuften Waldrandes mit Kräutern- und Wiesensaum durch natürliche Sukzession zwischen SO-Gebiet und bestehendem Wald. Der mind. 2 m bis 10 m (im Süden) breite Saumstreifen ist im 2-jährigen Turnus zu mähen.
- 6.4 Ausgleichsmaßnahme A1: Festgesetzt wird die Pflanzung von naturnahen Feldgehölzen (Breite 10 m) aus standortheimischen, autochthonen Sträuchern und Bäumen (Baumanteil 15%), sowie die Entwicklung von umlaufend ca. 2,5 m breiten Kraut- und Wiesensaumen mit Mahd im 2-jährigen Turnus. Diese Fläche ist nicht einzuzäunen. Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe und zwischen den Reihen: 1,5 m. Die Sträucher sind landschaftsgerecht in Gehölzgruppen von 10 bis 15 m Länge zu pflanzen und durch Schneiden von 3 bis 5 m zu unterbrechen.
- 6.5 Ausgleichsmaßnahme A2: Festgesetzt wird die Entwicklung eines naturnahen, artenreichen, gestuften und gebuchten Waldrandes mit Waldumbau im Osten der Anlage. Es werden einzelne Fichten aus dem Bestand entnommen um Einbuchungen zu schaffen bzw. um sie durch Mischbaumarten zu ersetzen. Entlang des bestehenden Waldrandes wird auf der Hälfte der Länge ein Strauchmantel aus 1 bis 3 Reihen standortheimischer, autochthoner Gehölze gepflanzt, so dass natürlich gebuchte Ränder entstehen. Auf den verbleibenden Freiflächen Entwicklung eines Kraut- und Wiesensaumes mit Mahd im 2-jährigen Turnus. Die Fläche ist nicht einzuzäunen. Pflanzabstand Sträucher in der Reihe und zwischen den Reihen: 1,5 m.
- 6.3 Stellplätze und Zufahrten sowie Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden in Form von Fugenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen.

B) Hinweise

1. Bestehende Flurstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer
3. 1042
4. Bestehender Baukörper Hauptgebäude / Nebengebäude
5. Bestehende Höhenlinien; Abstand 5 m
6. Pflanzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
7. Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung als Vegetationsschicht zuzuführen.
8. Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
9. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art.8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
10. Pflanzenvorschlagsliste:
Für die Pflanzangebote sind diese standortheimischen, autochthonen Baum- und Straucharten zu verwenden:
- 10.1 Bäume I. Wuchsordnung:
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Fagus sylvatica, Rotbuche
- Fraxinus excelsior, Esche
- Quercus robur, Stieleiche
- Tilia cordata, Winterlinde
- 10.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung:
- Acer campestre, Feldahorn
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Malus silvestris, Holzapfelbaum
- Populus tremula, Zitterpappel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus padus, Traubeneiche
- Pyrus pyraeaster, Holzbirne
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Taxus baccata, Gemeine Eibe
- 10.3 Sträucher:
- Corylus avellana, Walnuss
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
- Crataegus monogyna, Eingriffiger Weißdorn
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rosa canina, Hundrose
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Wasserschneeball
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
11. Waldbestand

C) Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Sonnenwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2022 hat in der Zeit vom.....2022 bis..... 2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2022 hat in der Zeit vom..... bis..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom.....bis.....öffentlich ausgelegt.
5. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom.....bis.....beteiligt.
6. Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom..... den Bebauungsplan in der Fassung vom..... gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den..... Siegel

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
Penzberg, den..... Siegel

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Penzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Penzberg, den..... Siegel

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Stadt Penzberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit integrierter Grünordnung

Ausweisung eines Sondergebietes Freiflächen-Photovoltaikanlage "Solarpark Sonnenwiese"

Aufgestellt:
Stadt Penzberg, vertreten durch
1. Bürgermeister Stefan Korpan
Karlstraße 25, 82377 Penzberg

Vorhabensträger:
Kommunalunternehmen Stadwerke Penzberg
Vertr. durch den Vorstand Hr. Andre' Behre
Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg

Planverfasser:

Weißen, den 27. April 2022

Planungsbüro
Freizeitanlage Grünordnung Landschaft
JOSEPH WURM
Dipl.-Ing. TU Landschaftsarchitekt
Rathausplatz 10, 82362 Weißen
T: 089 161234 F: 089 141 794 41
E: joseph.wurm@planungsbuero.de

Grünordnung:

Probitt planen
Dipl.-Ing. (TU) Maria Probst
Landschaftsarchitektin
Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg
Tel. 089 99 10 10
Fax 089 99 10 11
E: maria.probst@probitt.de