

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051+2052
Fax: 08586/5772
e-mail: architekturbauer@gmx.de



STADT
HAUZENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT
UMWELTBERICHT
SOWIE INTEGRIERTEM
Grünordnungsplan

„SO – Solarpark Kinatöd“

GEMEINDE: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Passau, den 11.05.2005

.....
Hubert Lerch, Investor

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergie- nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	§11, Abs.2 0,26	Th 2,80 Ah 5,40	Traufhöhe von Gebäuden max. 2,80 m max. Höhe von drehbaren Solarmodulen 5,40m



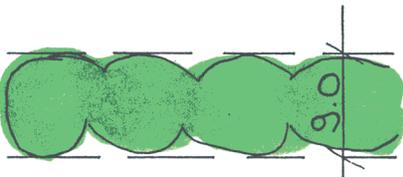
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



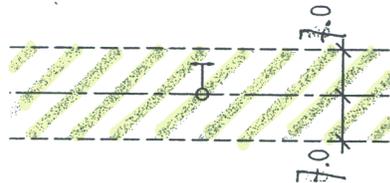
Baugrenze



Gitterzaun, h = 2,50 m



Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft

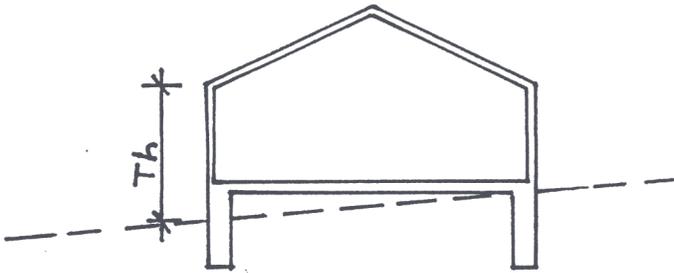


Grünstreifen, Wiese
mit einmaliger Mahd pro Jahr



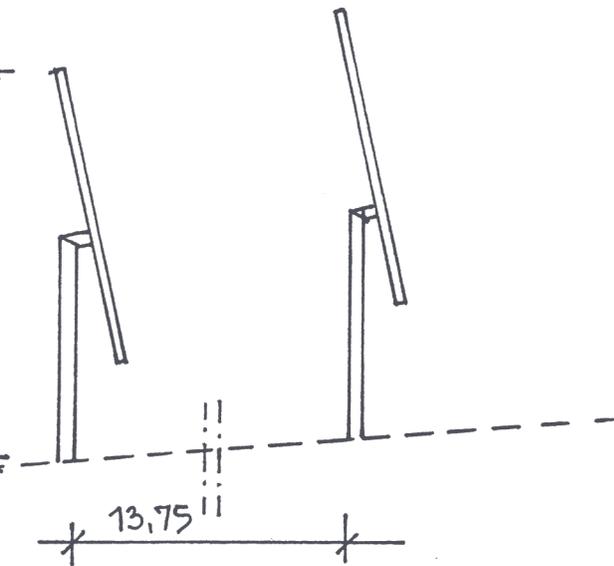
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft

REGELQUERSCHNITTE



- Flach-, Pult- oder Satteldach
- Dachneigung max. 15°
- Gründach möglich
- Traufhöhe (T_h) max. 2,80 m ab natürlichem Gelände

Gebäude / Nebengebäude



- Ständertürme aus Metall
- Anlagenhöhe (A_h) max. 5,40 m ab natürlichem Gelände

drehbare Solarmodule

PLANZEICHEN ALS HINWEISE



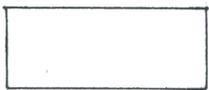
Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



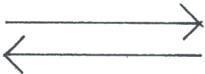
Höhenschichtlinie (entnommen der Top. Karte Bayern des Bayer. Landesvermessungsamtes)

1418

Flurnummer



best. Haupt- und Nebengebäude



Einfahrt / Ausfahrt



vorhandenes Gehölz



vorhandene 20 KV Hochspannungsleitung



neues Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,26

GRZ (Grundflächenzahl)

3. Zweckbestimmung der baulichen Anlage

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient ausschließlich Erneuerbarer Energien an der Stromversorgung.

4. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

1) Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 15° auszuführen. Zugelassen ist auch das Flachdach, eine Dachbegrünung ist möglich.

1.2 Außenwände von Gebäuden sind als Holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.

- 1.3 Aufständerungen von drehbaren Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- 1.4 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

2) Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.
- 2.2 Die Ansichtsfläche vorne darf max. 4 m² betragen.
- 2.3 Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

3) Aufschüttungen, Abgrabungen

- 3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
- 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
- 3.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

4) Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt .
- 4.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.
- 4.3 Die Maschenweite der Umzäunung wird ausreichend groß gewählt, damit Niederwildarten, wie Feldhase, Rebhuhn und Fasan ungehindert passieren können.

5. Textliche Hinweise

- 1) Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- 2) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

- 3) Die bestehenden Gehölzgruppen und Einzelbäume an den Randbereichen des Baugebietes, auf den benachbarten Grundstücken, sind zu erhalten und bei Bauarbeiten zu schützen.
- 4) Die Flächen zwischen den Solartürmen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden.

6. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

6.1 Kurzfassung Kompensationsberechnung:

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung, Erläuterung und Umweltbericht“ ausführlich dargelegt.

Hier die Zusammenfassung:

Ausgleichsbedarf:	4.601,25 m ²
Ausgleichsmaßnahmen:	
a) Aufwertung der Aufstellflächen: Aus bisherigem Maisacker wird extensives Grünland.	13.064,19 m ²
b) Aufwertung durch neue Feldgehölze um das Baugebiet:	2.276,88 m ²
c) Aufwertung durch artenreiches extensives Grünland	1.899,94 m ²
d) Aufwertung durch artenreiches, extensives Grünland, durchsetzt mit autochonen Gebüsch im Bereich des Solarparkes	328,61 m ²

6.2 Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen:

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Begrünung folgende Arten enthalten:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Diese Gehölzarten dürfen – wegen Verschattung der Nachbargrundstücke – 3,50 m Höhe nicht überschreiten.

Die bisher als Acker genutzte Fläche wird in eine extensiv beweidete Grünlandfläche umgewandelt (in eine Dauerweide mit ca. 1,0 GV Schafbesatz). Damit die Fläche nicht verbuscht, ist je nach Vegetationsentwicklung eine gelegentliche Mahd erforderlich.

Das Saatgut für die Grünlandflächen sollte aus Magerrasensorten bestehen. Diese umfangreiche Grünanlage ist einmal im Jahr zu mähen. Die Entfernung des Mähgutes und eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Grundstückes ist zu gewährleisten.

6.3 Vorbelastungen des Landschaftsbildes liegen nicht vor. Aufgrund der Lage ist die Fläche nicht exponiert und auch nicht von weitem einsehbar. Es handelt sich um einen Süd-West-Hang.

7. Strassenbau

Sämtliche Erschließungsstrassen bestehen bereits.

Lediglich eine Grundstückszufahrt von 6,0 m Breite und 5,0 m Länge soll gemacht werden. Die Konstruktion muß so beschaffen sein, daß sie für Schwerlastverkehr geeignet ist.

Die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1422 dient der Holzabfuhr mit LKW's. Die Schleppkurve wird so angeordnet, dass maximale Holzabfuhr-LKW's ungehindert fahren können.

8. Baumfallgrenze

Im Nord-Westen des Solarparkes befindet sich eine Böschungsbepflanzung parallel zur Kreisstraße PA 49 „Germannsdorf – Sieglmühle“. Eigentümer ist der Landkreis Passau.

Der Landkreis Passau ist bei umstürzenden Bäumen von allen Haftungen freizustellen.

Der Betreiber des Solarparkes muss eine entsprechende Versicherung abschließen, um etwaige Schäden an Solarmodulen durch umstürzende Bäume abzudecken.

9. Geltungsdauer des Solarparkes

Das Baurecht ist zunächst auf maximal 21 Jahre bzw. der Lebensdauer der jetzt installierten Modulgeneration zu beschränken.

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Eine eventuelle Erneuerung der Anlage nach Ablauf der Nutzungsdauer ist zulässig.