

## A. Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Baugrenze



Die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 3. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage sowie den sonstigen dafür notwendigen technischen Anlagen und Gebäude zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie.

Die festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikfreiflächenanlage zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes ist die Anlage zurückzubauen. Als Folgenutzung ist nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Gründungen der Unterkonstruktion für die Module sind als Rammprofile bzw. Schraubdübel auszuführen. Sollten Gründungsprobleme vorherrschen, können Punkt- oder Streifenfundamente eingesetzt werden.

Die benötigten Wechselrichter bzw. Mittelspannungstransformatoren können auf Betonfundamenten gegründet werden. Das unterirdische Verlegen der Verkabelung der Anlage ist zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlagen zu den Solarmodulen zulässig.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl, bezogen auf die Horizontalprojektion der Module im Sondergebiet beträgt 0,35.

#### 4.1 Höhe

Die maximal zulässige Höhe der PV-Module, gemessen von Oberkante Gelände bis zur Oberkante der schräggestellten Solarmodule beträgt 3,0 m. Die Bodenfreiheit der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Unterkante der schräggestellten Solarmodule muß mindestens 0,6 m betragen.

#### 4.2 Wechselrichter- und Trafogebäude

Trafos, Wechselrichter und sonstige notwendige technischen Einrichtungen der Anlage können als Gebäude errichtet werden. Die nötige Anzahl und Größe der Wechselrichtergebäude richtet sich nach den technischen Anforderungen. Es sind Wechselrichtergebäude mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> je Wechselrichtergebäude erlaubt. Ein Satteldach mit max. 30° Neigung ist zulässig. Die maximale Firsthöhe kann 4,50 m betragen.

Trafo- und Wechselrichtergebäude sind so zu erstellen, dass Geräuschemissionen dieser Anlagenteile im Bereich der nächstgelegenen Wohngebäude die dort zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber 50 dB und nachts 35 dB nicht überschreiten. Die auftretenden Geräusche dürfen nicht tonhalbig sein.

### 5. Einfriedung



Eine Einfriedung mit einem grünen Maschendraht- oder Drahtgitterzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m ohne Sockel ist zulässig. Um den Durchlass von Kleintieren zu ermöglichen, ist der Abstand von mind. 20 cm zum Boden freizuhalten.

### 6. Grünordnung

Die Fläche unter den Modulen ist als extensive Begrünung anzulegen (unter Verzicht auf Düngemittel und Bioziden) und zu mähen oder mit Schafen extensiv zu beweidern. Die Mahd ist abzutransportieren.

#### 6.1 Eingrünung



Die Eingrünung der umzäunten Baufläche ist mittels einer 3-reihigen Strauchpflanzung in 7 m Breite auszuführen. Der Pflanzstreifen ist für die Zeit seiner Entwicklung, jedoch mindestens 7 Jahre, mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Das Pflanzraster wird mit max. 1,50 m x 1,50 m festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art.

#### 6.2 Pflegewiese am Aspengraben



Entlang des Aspengrabens am Nordrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Streifen von 8 m Breite als Wiese auszuführen. Diese Wiese dient der notwendigen Pflege des Aspengrabens.

#### 6.3 Baumbestand



Zu erhaltende Bäume (Bestand)

#### 6.4 Neu zu pflanzende Strauchgruppen



Vor dem Zaun im Süden der Anlage (nördlich des Bahndamms) sind zu einem Drittel der Zaunlänge Strauchgruppen zu pflanzen.

#### 6.5 Pflanzmaßnahmen und Artenliste

Die Pflanzungen sind spätestens 1/2 Jahr nach Beginn der Einspeisung ins Stromnetz abzuschließen.

Um eine Verschattung der Module zu vermeiden, können die Sträucher bei Bedarf zurückgeschnitten und dabei "auf Stock gesetzt" werden. Dabei müssen aber immer mindestens 4/5 des Umgriffs jedenfalls auf Modulhöhe verbleiben.

Folgende Sträucher in Mindestqualität (H = 80-120 cm) sind zu verwenden:

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Loniceraxylostemum	Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### 6.6 Biolop



Bestehende Biolopgehölze mit ca. 6 m Breite (7733-0087-003 und 7733-0087-004)

#### 6.7 Pflegeweg



Der innerhalb der Umzäunung umlaufende Pflegeweg zwischen Zaun und Baufläche ist wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenweg mit mindestens 3 m Breite auszuführen.

#### 6.8 Zufahrten und Stellplätze



Zufahrten sind wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenwege in 5 m Breite auszuführen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den einzelnen Grundstücken zur Staatsstraße St 2054 sind nicht zulässig.

Stellplätze sind analog zum Pflegeweg und den Zufahrten ebenfalls wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenflächen auszuführen.

#### 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



Die erforderliche Ausgleichsflächen werden innerhalb des Sondergebiets auf den markierten Flächen hergestellt. Die Entwicklungsziele, Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen und die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sind im Umweltbericht erläutert.

Auf den Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche extensive Wiese anzulegen.

Die Einsatz der Ausgleichsflächen hat spätestens im folgenden Frühjahr (Mai), nach Beginn der Einspeisung ins Stromnetz, zu erfolgen.

Die Pflege der Wiesenfläche hat durch eine zweimalige Mahd zu erfolgen. Die jeweils erste Mahd im Jahr ist nicht vor dem 15. Juni und in zeitlich versetzten Abschnitten durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein bis zwei Mähbretter, jährlich wechselnd, sind als Brache über den Winter zu belassen.

Abstand und Art der Bepflanzung in der gegenüber der Bahnlinie gelegenen Ausgleichsfläche müssen so gewählt werden, daß bei Wildwuchs keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe plus einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch Rückschnitt ständig zu gewährleisten.

Eine Zufahrt mittels eines Wiesenweges mit einer Breite von 5 m ist auf der Ausgleichsfläche zulässig.

#### 8. Überschwemmungsgebiet



Im Norden befindet sich Teile des Sondergebiets innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

Innerhalb des Überschwemmungsgebiets dürfen keine Punkt- oder Streifenfundamente und keine Wechselrichtergebäude errichtet werden.

#### 9. Schutz von Leitungen



Im westlichen Drittel des Sondergebiets verläuft von Norden nach Süden eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 200). In Absprache mit der zuständigen Behörde ist im Bereich entlang der Leitung eine Trasse mit 15 m Breite von einer Bebauung und von Leitungen freizuhalten. Alternativ kann die Leitung auch umverlegt werden.



In der südlichen Ausgleichsfläche liegt eine Abwasserdruckleitung DN 150. Um die Druckleitung dauerhaft und sicher zu betreiben und zu erhalten, sind die Strauchgruppen so zu pflanzen, daß mindestens 2 m bellerselts der Druckleitungsschse von Bewuchs freibleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft das Notstromkabel vom Umspannwerk Maisach zu den Stadtwerken Fürstenfeldbruck. Es ist darauf zu achten, daß das Kabel nicht beschädigt wird.

#### 10. Unterhalt und Pflege von Gräben

Der Zugang zum Aspengraben und zum Mooswiesengraben zu deren Unterhalt muß gewährleistet sein. Es ist von der Modulaufständerung bis zum Grabenbewuchs ein Abstand von mindestens 15 m einzuhalten.

## B. Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 1939 Flurnummer
- Fahrbahnbelag (Kreisstraße FFB-1 bzw. Staatsstraße St 2054)
- Anbauverbotszone (15 m zur Kreisstraße FFB-1, 20 m zur Staatsstraße St 2054)

#### 5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Vor Baubeginn ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG zu beantragen. Der Baubeginn ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und dabei die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

#### 6. Erschließung

Die Wege zur Erschließung der Anlage innerhalb und außerhalb müssen so ausgeführt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muß dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Es muß gewährleistet sein, daß Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Bedarf ist eine Umfahrung oder Durchfahrt zu schaffen.

#### 7. Sicherheit des Eisenbahnverkehrs

Beleuchtung und Werbeflächen sowie die Anlage selbst sind so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Planfertiger: Ismaning, den .....  
ImmoAG Projektentwicklung

Gemeinde: Maisach, den .....  
Hans Seidl, Erster Bürgermeister