

# 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  
(SO 1, SO 2, SO 3)

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

Wird die Anlage in Bauabschnitten errichtet, so ist zwischen den einzelnen Bauabschnitten die Errichtung eines Zauns (baugleich zur Einfriedung) zulässig.

Die festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikfreiflächenanlage zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes ist die Anlage innerhalb von 6 Monaten zurückzubauen. Dies gilt sinngemäß auch für einzelne Anlagenteile oder Bauabschnitte. 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 zulässigen Technikgebäude 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



Abgrenzung des Maßes der Nutzung

### 4.1 Grundfläche

Als Grundfläche der Photovoltaikmodule gilt die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.

Der Mindestabstand zwischen den Reihen der Modultische beträgt 3,0 m.

**GR** m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche

## 4.2 Höhe

Die maximal zulässige Höhe der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Oberkante der schräggestellten Solarmodule beträgt 3,00 m.  
Die Bodenfreiheit der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Unterkante der schräggestellten Solarmodule muß mindestens 0,80 m betragen.

## 4.3 Technikgebäude

Für Wechselrichter, Transformatoren, Stromspeicher und sonstige notwendige technische Einrichtungen der Anlage dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Technikgebäude errichtet werden.

Die nötige Anzahl und Größe der Technikgebäude richtet sich nach den technischen Anforderungen. Abweichend davon dürfen jedoch dabei für Stromspeicher maximal 4 Gebäude errichtet werden.

Es sind Technikgebäude mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> je Technikgebäude erlaubt. Auf jedem Technikgebäude ist ein Satteldach mit maximal 30° Dachneigung und maximal 4,50 m Firsthöhe zu errichten.

Technikgebäude 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 tonhaltig 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 ein 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 Biozide) und zu mähen oder mit Schafen extensiv zu beweiden. Die Mahd ist abzutransportieren.

### 6.1 Eingrünung



Die Eingrünung 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 sanuineum	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## 6.6 Biotop



Bestehende Biotopgehölze  
(7733-0087-003 und 7733-0087-004)

Der durch Teile dieser Biotopgehölze verlaufende Mooswiesengraben ist wasserführend.

## 6.7 Pflegeweg



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

## 6.8 Zufahrten und Stellplätze



Zufahrten sind wasserdurchlässig als Schotter-/Wiesenwege in, soweit nicht anders angegeben, 5 m Breite auszuführen.

Stellplätze sind analog zum Pflegeweg und den Zufahrten ebenfalls wasserdurchlässig als Schotter-/Wiesenflächen auszuführen. Es sind maximal zwei Stellplätze je Zufahrt zulässig.

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



Die erforderlichen 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 Einsaat 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 Mähbreiten, 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 Lichtraumprofil 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



neu überrechnetes  
Überschwemmungsgebiet

Im Norden befinden sich Teile des Sondergebiets innerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

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



ursprüngliches  
Überschwemmungsgebiet

Das ursprünglich festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist neu überrechnet worden. Die Ergebnisse und der neue Umgriff befinden sich derzeit im Genehmigungsverfahren. Bis zum vollständigen Abschluß des Genehmigungsverfahrens sind die Grenzen des ursprünglichen Überschwemmungsgebiets weiter gültig.

## 9. Schutz von Leitungen

### DN 200 Az

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 (davon 11 m westlich und 4 m östlich der Achse der Leitung) von einer Bebauung und von Leitungen freizuhalten. Alternativ kann die Leitung auch umverlegt werden.

### Abwasserdruckleitung

Direkt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend liegt eine Abwasserdruckleitung DN 150. Um die Druckleitung dauerhaft und sicher zu betreiben und zu erhalten, ist bei Pflanzungen auf der Ausgleichsfläche darauf zu achten, daß mindestens 2 m beiderseits der Druckleitungsachse von Bewuchs freibleiben.

### Gashochdruckleitung

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend verläuft eine Gashochdruckleitung. Pflanzungen auf der angrenzenden Ausgleichsfläche sind nach den Regeln der Technik und mit ausreichend Abstand zur Leitungstrasse auszuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft das Noteinspeisekabel 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.

Für die Pflegefahrzeuge des Wasserverbands Maisach II ist eine Überfahrt über den Mooswiesengraben in 6 m Breite, wie im Plan eingezeichnet, herzustellen.

Überfahrten über den Mooswiesengraben sind über offene Gräben auszuführen, eine Verrohrung ist nur für kurze Stücke zulässig.

Es ist von der Modulaufständering bis zum Grabenbewuchs des Mooswiesengrabens ein Abstand von mindestens 15 m einzuhalten.

## 11. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vor Baubeginn sind die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beschriebenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herzustellen. Mäh- und Pflegearbeiten auf diesen Ausgleichsflächen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 15. Juli durchgeführt werden.

MASSENTNAHME	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
--------------	--

## **B. Hinweise**

1.  **Flurstücksgrenze**
2. 1939 **Flurnummer**
3.  **Fahrbahnbelag**
4.  **Anbauverbotszone**  
(15 m zur Kreisstraße FFB 1)

### **5. Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### **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.

### **8. Umbau Knotenpunkt**

Der Umbau des Knotenpunkts in einen Kreisverkehr wird gegenwärtig von der Gemeinde Maisach geplant und befindet sich im Stadium der Vorplanung.

Dargestellt wird der Planungsstand zum Zeitpunkt des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans (04/2020).

### **9. Artenschutz**

Um eine Tötung von Individuen (v.a. Eiern, Jungvögeln) in der Brutzeit auszuschließen, muß der Beginn der Baumaßnahmen bzw. die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit liegen und darf daher nicht zwischen Mitte März und Ende August erfolgen. Soll der Baubeginn doch zwischen Mitte März und Ende August erfolgen, muss vor Baubeginn durch einen anerkannten Fachmann sichergestellt und der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen werden, daß die Brutzeit beendet ist bzw. daß keine besetzten Nester auf der Baufläche vorhanden sind.

## 10. Eingriffe ins Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Planfertiger: Ismaning, den .....

.....  
planwerk7 GmbH

Gemeinde: Maisach, den .....

.....  
Hans Seidl, Erster Bürgermeister