



Planliche Festsetzungen

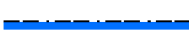
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Sonnenenergienutzung

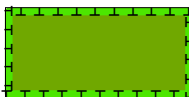
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze

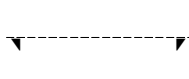
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

 Ausgleichsmaßnahme:
einreihige Hecke

5. Sonstige Planzeichen

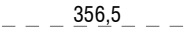
 Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Flächen für Nebenanlagen/Betriebsgebäude

 Einfahrtbereich und Anschluss an die
Verkehrsflächen

Planliche Hinweise

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

 Höhenlinien

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstücke werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung festgesetzt:
Fl.Nr. 1401 (Gmkg, Uffing)
Zulässig im SO-Gebiet sind:

- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung
- die Errichtung technischer und baulicher Anlagen, die für die Betreibung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind
- die Gründung der Photovoltaikanlagen durch Rammprofile/Gestellpfosten aus Metall
- Die Errichtung eines Transformatorgebäudes (Trafostation), eines Gebäudes oder Containers zur Stromspeicherung (Speicher) und die Herstellung einer Zufahrt mit wassergebundener Wegedecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Flächen; Baugrenze
Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Innerhalb der festgesetzten Baugrenze darf gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebaut werden.
Nicht zulässig ist das Errichten von Gebäuden. Eine Ausnahme bilden technische Betriebsgebäude (Trafostation, Wechselrichter) und ein Nebengebäude für betriebliche Zwecke (Speicher) in einem Gesamtumfang von 50 m² innerhalb der Baugrenze oder der Fläche für Nebenanlagen.

2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen

Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
Die GRZ ist das Summenmaß von allen baulichen Anlagen, die das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches überdecken. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die baulichen Anlagen sind nur in blendfreier Wirkung zulässig. Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der Module zur Sonnenenergienutzung, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der Solarmodule, beträgt max. 2,50 m. Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleinere Bodennebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständungen (bis 10 cm) ausgeglichen werden.
Die maximal zulässige Wandhöhe der technischen Betriebs- und Nebengebäude beträgt 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Erdgeschossrohrfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.2 Dächer

Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 15°. Trafostation und Nebengebäude sind – sofern es technisch möglich und aus Kostensicht sinnvoll ist – im Zusammenhang unter einem Dach zu errichten.

3.3 Fassaden

Fassaden von Gebäuden sind nur in Holz (naturfarben) auszuführen.

3.4 Bodenbefestigung der Module

Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe als sockellose Zäune zuzüglich Übersteigenschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zulässig.
Der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Gelände beträgt mindestens 15 cm.
Der Zaun ist entlang der Baugrenze herzustellen. Die Eingrünung darf hierbei nicht nachteilig beeinträchtigt werden

3.6 Zufahrt

Die Zufahrt zur Fläche ist als Grünweg und auf einer maximalen Breite von maximal 4 m zu gestalten, die Lage ist variabel, sodass sich die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzende Hecke entsprechend der Lage der Zufahrt verschieben können.

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude sowie am Zaun bzw. an der Toranlage unbeleuchtet zulässig und können dabei als Blendschutz dienen.

3.8 Beleuchtung der Anlage

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

3.9 Oberirdische Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.
Wechselstrom und Gleichstrom ist baulich zu trennen und getrennt voneinander abschaltbar einzurichten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Nicht bebaute (unversiegelte) Oberflächen

Oberflächen sind mit Ausnahme der Zufahrt, der notwendigen Durchwegung in der Sondergebietsfläche, der Flächen für technische Betriebs- und Nebengebäude als Grünland zu gestalten und zu nutzen. Die Ausbringung von Gülle ist nicht zulässig.
Eine Beweidung der Fläche ist durch die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde möglich. Im Zuge der Bauarbeiten sind die Vegetationsbestände möglichst zu erhalten.

4.2 Ausgleichsfläche

Gemäß Planzeichnung werden insgesamt 1.609 m² als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets festgesetzt, welche dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des SO dienen. Eine dauerhafte Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.
Zur Eingrünung der Photovoltaikanlage und als Sichtschutz ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes vor der Zaunanlage eine einreihige
freiwachsende Hecke zu pflanzen. Es sind mind. 8 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen, davon mindestens 3 domige Arten.
Der Pflanzabstand beträgt max. 1,0 bis 1,5 Meter, sowie 2 m bis 4 m zwischen Großsträucher.

Rückschnitte der Gehölze sind nur ausnahmsweise bei Gefährdung oder anderer baulicher Anlagen sowie bei Verschattung der Module zulässig. Ein Rückschnitt bis auf Minimum 2,70 m Höhe ist zulässig. Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht.
Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz vorzunehmen.
Auf den nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche ist ein standortgerechter Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und zu pflegen (Mahd im Abstand von 3-5 Jahren, das Mähgut ist zu entfernen und abzutransportieren.)

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB auf den Zeitraum begrenzt, in dem das Vorhaben mit den baulichen Anlagen besteht. Nach vollständigem Rückbau der Photovoltaikanlagen, technischen Betriebs- und Nebengebäude, Zaunanlage und Wege erlischt die Verpflichtung zum Ausgleich, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

4.3 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Im Geltungsbereich sind folgende Arten vorzusehen:

Mindestqualität Großsträucher: VStr. 2x v., H = 50-80 cm
Mindestqualität Normalsträucher: VStr. 2x v., H = 30-50 cm

Großsträucher / 6 – 10 m Wuchshöhe:

Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn*
Prunus padus Traubenkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aria Echte Mehlbeere
Wildobst Apfel, Birne

Normalsträucher / 1 – 6 m Wuchshöhe:

Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris Gemeine Berberitze*
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Euonymus europaeus Gewöhl. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe*
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn*
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
Rosa canina Hundsrose*
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.
* Pflanzen mit Dornen

4.4 Niederschlagswasserversickerung

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser können in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.

4.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterstützen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt. Ein ausnahmeweiser Rückschnitt ist unter Punkt 4.2 erläutert.
Eine Startdüngung der Gehölze bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.
Bei der Pflanzung von Gehölzen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtbereiche zur Anlage ist eine Durchwegung der privaten Grünfläche zulässig. Sie hat in wassergebundener Bauweise oder als Grünweg zu erfolgen und darf einen Umfang von 50 m² nicht überschreiten.

5. Gültigkeitszeitraum und Folgenutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird auf den Zeitpunkt des Eintritts folgender Umstände begrenzt:

- Antrag auf Nutzungseinstellung durch den Eigentümer
- Eintritt der Nutzungsaufgabe

Eine Nutzungsaufgabe liegt vor, wenn die errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage keinen Strom mehr in das Stromnetz einspeist, obwohl Ihr dies aufgrund eines bestehenden Anschlusses an dieses möglich gewesen wäre.
Bei Eintritt dieser Umstände ist die Freiflächenphotovoltaikanlage spätestens nach 1 Jahr nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Als Folgenutzung wird wieder eine Fläche für die Landwirtschaft im Geltungsbereich festgesetzt, sofern dann geltendes Recht dem nicht entgegensteht.

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken auf denen sich Bodendenkmäler befinden, vermutet werden oder den Umständen nach angenommen werden müssen, der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 7 BayDSchG unterliegen.

2. Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung entstehen, wird hingewiesen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist zu gewährleisten.
Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.
Bei den Erdbarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.
Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten. Eine Verunkrautung der Pflanzfläche ist zu verhindern, damit das Aussaamen evtl. Schadpflanzern und die damit verbundene Beeinträchtigung von Kulturpflanzen der Nachbarfläche vermieden wird.

3. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdbarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen mit Abfällen, Altablagerungen, auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen umgehend einzuschalten.

4. Ausgleichsfläche

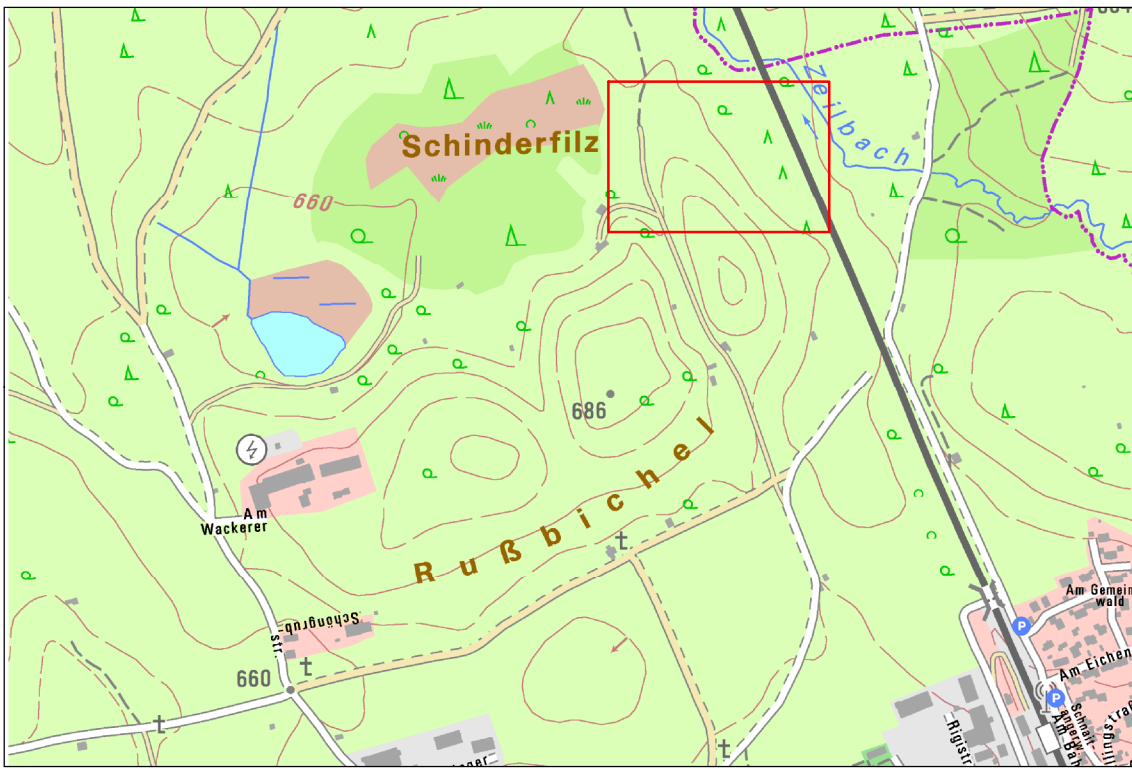
Die vorgesehenen Ausgleichsflächen befinden sich in Privateigentum und sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, für die Gültigkeit des Bebauungsplanes zu sichern.

5. Bodenschutz

Um einer schädlichen Bodenveränderung durch Erosion vorzubeugen, sollten die Flächen vor Umsetzung der Planung eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind alle Maßnahmen zur Errichtung der Anlagen ausschließlich bei trockener Witterung durchzuführen.
Bei Erdbewegungen ist darauf zu achten, dass der Mutterboden vor Vergeudung und Vernichtung geschützt wird.

6. Allgemeine Hinweise und Plangenaugkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit.
Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet. Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung durch Befliegung der Bayerische Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.



Lageplan, Maßstab 1:10.000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2021 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Uffing a. Staffelsee, den

..... (Siegel)

Andreas Weiß, Bürgermeister

Unterzeichner/in

7. Ausgefertigt

Uffing a. Staffelsee, den

..... (Siegel)

Andreas Weiß, Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und der 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.

Uffing a. Staffelsee, den

..... (Siegel)

Andreas Weiß, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich des Rußbichls"

Vorentwurf

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Hauptstr. 2
82449 Uffing a. Staffelsee



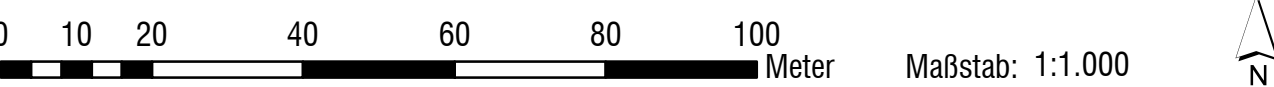
AUFTRAGNEHMER:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



Verwendete Datenquellen:
Digitale Flurkarte (11/2021)
Digitale Ortskarte (LDBV 03/2022)

Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.
3				
2				
1	Vorentwurf	28.07.2022		DS