


B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (SEITE 1)

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) als Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage (SO 1 und SO 3), sowie als Sondergebiet Agri-Freiflächen-Photovoltaikanlage (SO 2) festgesetzt.

2.2 Zulässig ist nur die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Innerhalb der beiden Sondergebiete 1 und 2 ist die Errichtung von maximal acht Technikgebäuden (Trafostationen und Batteriecontainern) zulässig, deren Nutzung für die Photovoltaikanlage erforderlich sein muss.

3.2 Die Wandhöhe der Technikgebäude darf max. 3,50 m, die Firsthöhe max. 4,50 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe betragen.

3.3 Ein einzelnes Technikgebäude darf höchstens 35 qm groß sein, insgesamt dürfen durch alle Technikgebäude im Sondergebiet 1 und 2 höchstens 180 qm Grundfläche überbaut werden.

3.4 Die Höhe der Modulbauwerke darf im Sondergebiet 1 3,50 m, im Sondergebiet 2 5,0 m bezogen auf die natürliche Geländehöhe nicht überschreiten.

3.5 Die Modultische im Sondergebiet 1 und 2 müssen einen Reihenabstand von mindestens 3,0 m zueinander haben, gemessen als horizontale Projektion.

3.6 Die Unterkante der Modultische muss im Sondergebiet 1 mindestens 1,00 m, im Sondergebiet 2 mind. 0,80 m über dem anstehenden Gelände liegen.

3.7 Im Sondergebiet 3 sind Modultische gem. Ziff. 3.2 bis 3.6, Technikgebäude oder Gebäude bis zu einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 5,5 m, bezogen auf die natürliche Geländehöhe zulässig.

3.8 Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet 1 beträgt 0,5, im Sondergebiet 2 0,4. Die Modulfläche wird dabei gemessen als horizontale Projektion.

3.9 Die zulässige Grundfläche (GR) im Sondergebiet 3 beträgt 200 m².

4 Bauweise, Baugrenze und Grenzabstände

4.1 Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Module und Technikgebäude) sind nur innerhalb der Sondergebietsflächen 1 bis 3 zulässig.

4.2  Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung

4.3 Die Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung trennt die Sondergebiete 1-3 voneinander. Sondergebiet 3 liegt vollständig im Sondergebiet 1.

4.4 Für die baulichen Anlagen sind die Grenzabstände nach BayBO sowie die Abstandsflächensatzung vom Markt Dießen einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Fassade der Technikgebäude muss in ruhigen Grün- oder Brauntönen/ Grautönen gestaltet sein. Die Dächer sind in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen oder als begrünte Flachdächer herzustellen.

5.2 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Eine Einfriedung ist nur innerhalb der Sonderbauflächen sowie im Süden von Sondergebiet 3 bis zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,20 m zuzüglich Übersteigschutz von 30 cm über Bodenoberkante zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel als verstärkter Industriezaun (Gitterzaun), Knotengitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m (Durchlass für Kleinlebewesen). Die Grenzabstände nach BayBO sind dabei einzuhalten.

7. Grünordnung


7.1 Die Sondergebietsfläche 1 ist als extensive Grünfläche zu gestalten. Düngung, Pflanzenschutzmittel oder Mulchen der Fläche ist unzulässig. Nach vorhergehender Beweidung ist das Mulchen zulässig. Die Fläche ist 1-2 mal pro Jahr, nicht vor dem 30.06. unter Einsatz eines insektenfreundlichen Mähwerks mit einer Schnitthöhe von 10 cm zu mähen.

7.1.1 Alternativ können die Flächen mit Schafen oder Jungriedern beweidet werden. Beweidung ist nur als Stoßbeweidung und nicht vor dem 30.6. zulässig.

7.2 Die internen Wege in allen Sondergebeiten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7.3 Der Boden darf im gesamten Geltungsbereich nur zur Rammung der Module und für die Fundamente der Technikgebäude und des Zauns versiegelt werden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1  Grünfläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen

8.1.1 Zur Eingrünung ist in der Fläche zum Anpflanzen von Heckenstrukturen im Norden eine zweireihige Hecke zu pflanzen und zu unterhalten. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,5 m. Mind. 10 % der Sträucher müssen Heister sein. Der nach BGB erforderliche Pflanzabstand wird auf 2,0 m verkürzt.

8.1.2 Die Mindestpflanzqualität beträgt für Sträucher : 2xv. Sträucher, 3-4 Triebe, 60 - 100 und für Heister: Heister, 2xv, 125 - 150.

8.1.3 Alle 15 m ist ein Hochstamm, Stü. 14/16 aus der Liste Ziff. 8.1.6 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.1.4 Es ist nur gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland (mit Herkunftsnachweis) zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und für die Zeit der Nutzung als PV-Anlage dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.

8.1.5 Als Gehölze dürfen zur Eingrünung nur nachfolgende Arten in der angegebenen Zusammensetzung verwendet werden:

8.1.6 **Heister (10 % von Gesamtmenge, jede Art ca 20%):**

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia

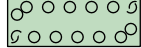
8.1.7 **Sträucher (90% von Gesamtmenge, jede Art ca 11,1 %)**

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa rubiginosa
- Viburnum opulus
- Viburnum lantana

8.1.8 Um keine einförmige Eingrünung im starren Pflanzschema zu erhalten sollen die Arten zwar gemischt, aber in unterschiedlich zusammengesetzten Gruppen gepflanzt werden. Auch die Heister sind nicht in einem starren Schema, sondern in unterschiedlichen Abständen zu pflanzen.


8.1.9 Für naturnahe Strauchhecken ist zur Bestandspflege ein Stockhieb in Maximalabschnitten von 15 m zulässig. Dabei sind in einem Jahr höchstens 25 % der Gesamtlänge der Hecke auf Stock zu setzen.

8.1.10 An der Westseite sind wie in der Planzeichnung dargestellt 6 Bäume als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Ziff. 8.1.3 gilt entsprechend.


8.2  Fläche zur Anlage Wildbienenraum

8.2.1 Die Fläche ist mit einem Wildbienenraum aus Hochstauden, mit 50% Kräuteranteil anzusäen und zu unterhalten. Es ist nur gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (mit Herkunftsnachweis) zu verwenden. Die Hochstauden sind mindestens alle zwei Jahre zur Hälfte im zeitigen Frühjahr zu mähen. Die andere Hälfte ist im darauffolgenden Jahr zu mähen.

8.2.2 Die Fläche kann an drei Stellen durch eine Zufahrt unterbrochen werden. Die Zufahrt darf höchstens 5,0 m breit sein und ist wasserdurchlässig zu befestigen.

8.3  Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft: Erhalt extensive Wiese

8.3.1 Die extensive Wiese ist zu erhalten. Ein Eingriff in das Bodengefüge ist unzulässig.

8.4  Schutzfläche vor Wall im Osten

8.4.1 Die Schutzfläche dient als Pufferfläche zwischen der Sonderfläche und der naturnahen Windach östlich des bestehenden Damms im Osten.

8.4.2 Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Sie ist mindestens einmal jährlich, nicht vor dem 15.6. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist weder mineralisch noch organisch zu düngen.

8.4.3 Die Fläche soll öffentlich zugänglich bleiben, um auf der gesamten Länge einen Zugang zur Windach zu gewährleisten.

8.5  Fläche Wiese/Grünland

8.5.1 Die Fläche kann weiter als Grünland bewirtschaftet oder als extensive Grünfläche gestaltet werden. Eine Errichtung von Bauwerken oder Modulen ist unzulässig. Die Fläche darf nicht versiegelt werden.

Markt Dießen, den

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
Büreau für architektur
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg am Lech
Tel.: 08191 - 9789 251
email: info@bureau-f-a.de

Büro für Landschaftsarchitektur
Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
email: Mohrenweis.LA@t-online.de

Markt Dießen am Ammersee:

Qualifizierter Bebauungsplan Dießen VI c-

"Solarpark Obermühlhausen"

-VORENTWURF-

B. Festsetzungen durch Text (Seite 1)




21.08.2023
31.07.2024

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (SEITE 2)

9 Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

- 9.1 Die Errichtung der Photovoltaik-Module ist als Eingriff in Natur und Landschaft einzuordnen.
- 9.2 In Sondergebiet 1 ist zur Eingriffsbilanzierung auf ein Ministeriumsschreiben vom 10.12.2021 zur Bewertung von Freiflächenphotovoltaik zurückgegriffen worden.
 - 9.2.1 Die darin aufgeführten Vorgaben für Minimierungsmaßnahmen sind erfüllt und wurden in der Satzung festgesetzt, so dass der Eingriff durch die Maßnahmen auf der Modulfläche ausgeglichen ist. Eine externe Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich (Begründung vgl. Umweltbericht).
 - 9.2.2 Im Sondergebiet 1 ist ein artenreiches, extensives Grünland zu entwickeln.
- 9.3 Im Sondergebiet 2 (Agri-PV) sind nach der DIN SPEC mindestens 85 % der Fläche weiter landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Landwirtschaftliche Nutzung ist nicht auszugleichen. Die restlichen 15% werden als Eingriff gewertet und ausgeglichen. Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs erfolgt nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Demnach sind für den Eingriff 4.245 Wertpunkte als Ausgleich zu erbringen.
 - 9.3.1 Als Ausgleich werden im Geltungsbereich 708 qm von einer intensiven Wiese zu Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland umgestaltet. Nähere Angaben zu Anlage und Pflege sind dem Umwetterbericht zu entnehmen.

9.4  Anlage einer Streuobstfläche mit estensiv genutztem Grünland

- 9.4.1 Auf der Streuobstfläche sind im Raster von 12 m heimische, bewährte Obstbäume als Hochstamm, Größe 12/14 zu pflanzen und zu erhalten.
- 9.4.2 Die Wiese der Streuobstfläche ist mindestens zweimal jährlich nicht vor dem 31.5. zu mähen.
- 9.4.3 Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Flächen dürfen weder mineralisch noch organisch gedüngt werden.

10 Beleuchtung und Blendwirkung

10.1 Eine nächtliche Außenbeleuchtung der gesamten Anlage ist unzulässig. Für eine notwendige Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (S 3000 Kelvin) zulässig. Lampenaufbau und Lampenform ist möglichst wenig insektenschädlich zu konstruieren.

C HINWEISE

1

Markt Dießen, den

.....
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
Büreau für architektur
Alte Bergstraße 495
86899 Landsberg am Lech
Tel.: 08191 - 9789 251
email: info@bureau-f-a.de

Büro für Landschaftsarchitektur
Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)
Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
email: Mohrenweis.LA@t-online.de

Markt Dießen am Ammersee:

Qualifizierter Bebauungsplan Dießen VI c-

"Solarpark Obermühlhausen"

-VORENTWURF-

B. Festsetzungen durch Text (Seite 2) und

C. Hinweise



21.08.2023
31.07.2024