Präambel
Die Gemeinde Andechs erlässt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I. S. 1353) geändert worden ist; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. SO — Sondergebiet
3. GRZ 0,5 — Max. zulässige Grundflächenzahl (0,5)
4. Baugrenze
5. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
6. Abgrenzung unterschiedlicher zeitlicher Nutzung, vgl. C.2.3
7. CEF — Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF-Fläche)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. 1185 — Flurgrenze mit Flurnummer, z. B. 1185
2. Höhenlinien in 0,2 m Abstand, z. B. 658 m ü. NN
3. 10,0 — Bemaßung in m, z. B. 10,0 m

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen:
a) Photovoltaikmodule in aufgeständerter Ausführung; die Höhe dieser Anlagen ist auf 3,1 m begrenzt.
b) Wechselrichter, Transformatorstationen und Energiespeichergebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planzeichen A. 3 beträgt 0,5, die Flächen gem. A. 5 sind Teil des Baulands.

2.2 Der Mindestreihenabstand beläuft sich auf 3,0 m. Er wird als Horizontale zwischen Moduloberkante einer Modulreihe bis zur Modulunterkante der benachbarten Modulreihe gemessen.

2.3 Im Teil des Bauraums mit einer Fläche von 6.000 m² ist eine bauliche Nutzung durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage erst nach Durchführung artenschutzfachlicher Maßnahmen gem. C.7.1 zulässig.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Der Abstand zwischen Modulunterkante und Bodenoberkante muss mind. 0,8 m betragen.

3.2 Die Photovoltaikmodule sind mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25 ° auszuführen.

3.3 Die Photovoltaik-Freiflächenanlage darf mit einem max. 2,0 m hohen Zaun eingezäunt werden, der mind. 0,15 m Bodenabstand einhält. Die Einzäunung ist auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur am inneren Rand der Flächen gem. Planzeichen A. 5 zulässig.

4. Nebengebäude als Nebenanlagen

4.1 Es sind max. 3 Transformatorstationen mit einer Grundfläche von je max. 15,0 m² und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

4.2 Es sind max. 3 Energiespeicher mit einer Grundfläche von je max. 35,0 m² und einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

5.1 Bei Umsetzung des Vorhabens sind auf den Flächen des Sondergebiets "Photovoltaik-Freiflächenanlage" Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und Aufschüttungen bis zu max. 0,5 m zulässig.

5.2 Übergänge zwischen Aufschüttungen und Abgrabungen sind weiträumig zu verziehen, die max. Böschungsneigung außerhalb der Flächen gem. A. 5 beläuft sich auf 1:10.

6. Grünordnung

6.1 Zwischen und unter den Modulen ist im Bauland eine artenreiche Extensivwiese aus blütenreichem, gebietseigenem Saatgut anzusäen. Dabei sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen: in den ersten 5 Jahren: 3-schürige Mahd, danach 1- oder 2-schürige Mahd, jeweils mit Mähgutabfuhr. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

6.2 Bei derzeitigen Kiesflächen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 5 cm und max. 10 cm vorzunehmen. Ausgenommen hiervon sind zu befahrende Flächen zwischen den beiden Bauräumen und südlich bzw. südöstlich der Bauräume.

6.3 In den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, sodass eine Mindestpflanzdichte von einem Gehölz je 20 m² gegeben ist.

7. Artenschutz

7.1 Auf den Flächen gem. C.2.3 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Mahd und Abräumen des vorhandenen Aufwuchses bis Ende Februar sowie je nach Aufwuchs im 2- bis 3-wöchigen Turnus bis Ende Mai
- Abfang von Zauneidechsen zwischen März und Ende Mai bei mind. 5 Begehungen und Aussetzen auf die Flächen gem. A.7 und C.7.2
- Abtrag des Oberbodens bis auf 5 cm und Lagerung des überschüssigen Bodens im bereits verfüllten Bereich der Grube außerhalb der PV-Anlage

7.2 In der Fläche gem. A.7 sind als CEF-Maßnahme vor Baubeginn fünf Zauneidechsen-Ersatzhabitate mit je 20 m² Größe und einem Abstand von 20 m gemäß "Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse" (*Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020, S. 25ff*) zu errichten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Umwelt- und Naturschutz

1.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u. a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es sind die §§ 62 und 64 WHG zu beachten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Denkmalschutz

3.1 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ....., wurde vom Stadtrat am ..... gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:
Andechs, ...
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Andechs, ...
Georg Scheitz, Erster Bürgermeister

PROJEKT
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Kiesgrube Frieding"

INDEX
00

PLANINHALT
Bebauungsplan
Nr. 68 - Vorentwurf

MAßSTAB
1:1.000
NORD

AUFTRAG
Gemeinde Andechs
Andechser Str. 16
82346 Andechs

PLANGRÖßE
594 x 841 mm

PLANUNG
Terrabiota
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel.: 08151-97 999 30
Fax: 08151-97 999 49
info@terrabiota.de

BEMERKUNG

GEZEICHNET
VH

DATUM
27.09.2022, geändert am 12.12.2022

221212_BP_Frieding_PVA.dwg