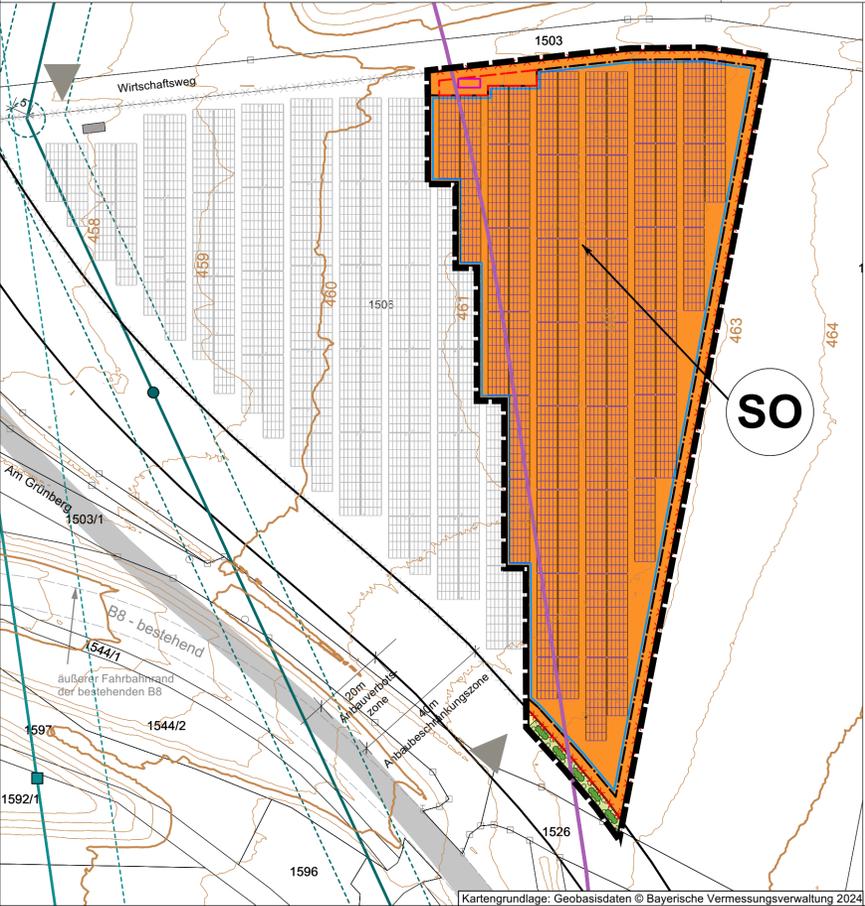


**KÄRMBEL**  
 Der Markt Postbauer-Heng erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Vereinigung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)  
 2,5 m Maximale Höhe der Photovoltaikmodule  
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Nebenanlagen

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Private Verkehrsfläche als Zufahrt

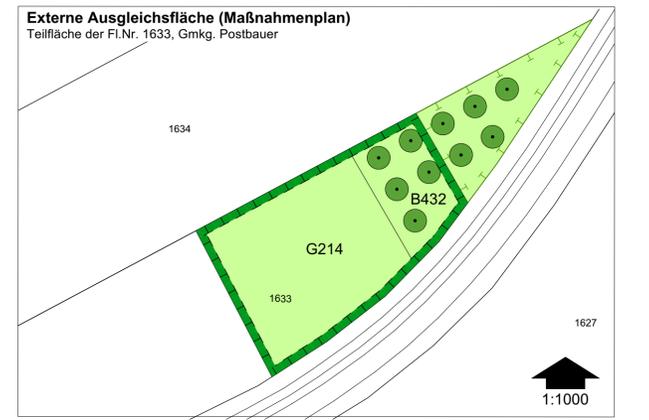
**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**  
 Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

**6. Sonstige Planzeichen**  
 Geltungsbereich  
 Flächen für Nebenanlagen  
 Einfriedung (Zaun) (Hinweis: schließt im Westen an bereits genehmigte Einfriedung an)

**Hinweise zum geplanten Vorhaben**  
 Modultische  
 Speicher

**Weitere Hinweise**

- geplante Zufahrt zur PV-Anlage (über genehmigten Bauabschnitt der PV-Anlage sichergestellt)
- genehmigter Trafo des Gesamtvorhabens
- Modultische des genehmigten Bauabschnittes der PV-Anlage
- genehmigte Einfriedung (Zaun)
- Freileitung (110kV) mit Strommast DB Energie GmbH, Frankfurt am Main (mit Schutzstreifen)
- Freileitung (20 kV) mit Strommast Bayerwerk Netz GmbH (mit Schutzstreifen)
- 200m-Korridor entlang der Bahnlinie, der unter die Privilegierungsklausel gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr.8 BauGB fällt
- geplanter Verlauf B8
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NHN



- Umgrenzung der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche (2.740 m²)
- Umgrenzung der Ausgleichsfläche für den privilegierten, baurechtlich bereits genehmigten westlichen Abschnitt der "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab 15.06.) mit Mähgutabfuhr (ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel)
- Pflanzung von Obsthochstämmen (regionale Sorten) Düngung und Pflanzenschutz in den ersten fünf Jahren zulässig

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
  - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“  
 Zulässig sind ausschließlich fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Einfriedungen, Unterstand für Weidevieh).
  - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ)  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,7**. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen (ohne Einfriedungen) ist auf 100 qm begrenzt.
  - Höhe baulicher Anlagen  
 Die maximal zulässige Höhe für Photovoltaikanlagen beträgt 2,5 m über der Geländeoberfläche. Die maximal zulässige Höhe für bauliche Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Puttdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) beträgt 3,5 m über der Geländeoberfläche. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (vgl. Festsetzung C.4).
- Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenzen sowie Flächen für Nebenanlagen  
 Bauliche Nebenanlagen/Technikgebäude dürfen (mit Ausnahme von Wechselrichtern) nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Innerhalb der Baugrenze dürfen Photovoltaikanlagen einschließlich Wechselrichter errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind auch außerhalb der Baugrenze und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine 2.740 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1633, Gmkg. Postbauer, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriffs zu erhalten und zu sichern:
    - Maßnahme 1  
 Pflanzung von fünf Obsthochstämmen (regionale Sorten) mit fachgerechter Herstellungs- und Entwicklungspflege; Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren zulässig, im Anschluss nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung und/oder Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
    - Maßnahme 2  
 Anlage/Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch 1-2-malige Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab dem 15.06. jeden Jahres) und Verzicht auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.
 Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind mit Ausnahme evtl. erforderlicher temporärer Einzäunungen bzw. Schutzvorkehrungen an den Bäumen gegen Wildverbiss unzulässig.

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
  - Innerhalb der Flächen mit Begrünungsbindung ist eine Strauchhecke fachgerecht herzustellen und zu entwickeln (Pflanzung von Sträuchern in zwei Reihen; Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten gem. Artenliste; Qualität: mind. 1 x v, Höhe 60-100; Reihenabstand 1,0 m und Pflanzabstand 1,5 m; Pflanzung in Gruppen mit 2-6 Sträuchern einer Art).  
 Artenliste Sträucher:  
 - *Cornus sanguinea* Hartriegel  
 - *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn  
 - *Crataegus laevigata* Zweigriffeliger Weißdorn  
 - *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen  
 - *Rosa canina* Hundsrose  
 - *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
  - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten und bepflanzten Bereiche der Baufläche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Wiesenvegetationsfreie Bereiche sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einer autochthonen Regioartgutmischung für mittlere Standorte anzuzäun. Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen. Die Flächen sind anschließend zu beweidern oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - Der die PV-Anlage einfriedende Zaun ist in Richtung des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 1503 im Norden und der Fl.Nr. 1507 im Osten alle 15 laufende Meter fachgerecht mit Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*) oder Hopfen (*Humulus lupulus*) zu bepflanzen und zu entwickeln.
- Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Grundwasser- und Bodenschutz
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baufläche flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
  - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
  - Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker sind unzulässig. Anstelle dessen sind hierfür Materialien zu verwenden, die eine Zinkauswaschung vermeiden bzw. minimieren (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium oder Zink-Aluminium-Magnesium Legierung).
  - Technikgebäude sind mit einem wasserunempfindlichen Sockel von mindestens 25 cm über dem natürlichen Gelände auszuführen.
  - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
  - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

**C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

- Gestaltung und Anordnung der Module  
 Die Modultische sind in Ost-West-Ausrichtung zu errichten. Die Modultische müssen einen Neigungswinkel von 15° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) aufweisen. Die zum Einsatz kommenden Module müssen eine Anti-Reflexionseigenschaft besitzen.
- Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind mit Flachdach, Puttdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.
- Einfriedungen  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Sockel sind unzulässig.

- Höhenentwicklung und Gestaltung  
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind (vgl. u.a. Festsetzung B.4.3), jedoch max. 0,3 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
  - Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung  
 Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 2 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- D. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
    - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
    - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
  - Denkmalpflege  
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
  - Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
  - Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
  - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
  - Brandschutz  
 Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der Kreisbrandinspektion nach Freigabe farbig gedruckt in dreifacher Ausfertigung, sowie digital als PDF-Datei zu übergeben (Art. 12 BayBO; Gesamtfläche). Am Zufahrtstor ist ein Feuerwehrschrüsseldepot anzuordnen oder das Tor mit einer Doppelschließung auszustatten. Am Zufahrtstor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen dauerhaft und deutlich erkennbar anzubringen.
  - Wasserwirtschaft  
 Die Umzäunungen sind so auszuführen, dass sie kein massives Abflusshindernis darstellen. Der oberflächliche Abfluss darf nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert werden. Es dürfen keine Geländemodellierungen durchgeführt werden, die den oberflächlichen Abfluss maßgeblich und zum Nachteil umliegender Grundstücke verändern.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik Aicha Solar Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik Aicha Solar Erweiterung" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Postbauer-Heng, den .....

.....  
 Horst Kratzer  
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Postbauer-Heng, den .....

.....  
 Horst Kratzer  
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Postbauer-Heng den .....

.....  
 Horst Kratzer  
 Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

**ENTWURF**

**Markt Postbauer-Heng  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
 Grünorgungsplan  
 "Photovoltaik Aicha Solar Erweiterung"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / le  
 datum: 03.02.2025