

Gemeinde	<b>Oberding</b> VG Oberding, Lkr. Erding
Bebauungsplan	Nr. 77 „Niederding - Erweiterung einer Photovoltaik- anlage“
Grünordnung und Umweltbericht	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München
	Az.: 610-41/2-77      Bearb.: Ma/Bu/Ri
Plandatum	15.05.2008 05.08.2008 23.10.2008 29.09.2009 09.02.2010 30.03.2010 10.05.2010

Die Gemeinde Oberding erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1



Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der näheren Zweckbestimmung Photovoltaikanlage

2.2

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie sowie die Errichtung von zum Betrieb notwendigen Nebengebäuden (z.B. Wechselrichterstation).

Zulässig sind weiterhin Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter der Maßgabe, dass sie so angeordnet werden, dass die vorhandenen Photovoltaik-Anlagen östlich des Plangebiets nicht verschattet werden.

Auf den Dächern der privilegierten landwirtschaftlichen Gebäude sind ebenfalls Photovoltaikanlagen zulässig.

2.3

Nach 25 Jahren ab Inbetriebnahme sind sämtliche Anlagen nach Aufgabe der Nutzung –Solarenergie- inklusive der Fundamente nach der Stilllegung zu entfernen. Die Kosten für den Rückbau sind vom Anlagebetreiber oder seinen Nachfolgern zu tragen. Nach Aufgabe der Stromerzeugung ist die Fläche ausschließlich der bisherigen Nutzung als Acker- bzw. Weideland wieder zuzuführen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1



Baugrenze

3.2

GR 8 700 qm


höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, die innerhalb des Bauraums mit Photovoltaik-Modulen, Trafostation und Nebengebäude, landwirtschaftlichen Gebäuden nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB überbaut werden darf.

3.3


Die maximale zulässige Höhe der Photovoltaik-Module, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Solarmodule beträgt 3,5 m. Die max. zulässige Wandhöhe von Trafostation und Nebengebäude beträgt 3,0 m, die zulässige Dachneigung zwischen 10° und 20°. Die Firsthöhe von landwirtschaftlichen Gebäuden darf 11 m nicht überschreiten, die zulässige Dachneigung zwischen 10° und 20° betragen.

## 4 Grünordnung

4.1 Die Flächen zwischen und unter den Träckern sowie die nicht für eine Bepflanzung vorgesehenen Restbereiche der Randeingrünung sind mit artenreichem, autochthonem Saatgut als Wiese anzusäen. Diese Flächen sind extensiv zu pflegen, d.h. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Bereiche des SO sind maximal 3x jährlich zu mähen. Zusätzliche Mahden sind nur zulässig, wenn der Bewuchs eine Höhe von 0,4 m überschreitet. Die Bereiche der Randeingrünung sind einmal jährlich nach dem 15.08. zu mähen; das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Alternativ ist innerhalb der Einzäunung Schafbeweidung (0,8-1,0 GV/ha) zulässig.

4.2  Private Grünfläche

4.3  Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Artenliste unter 4.5

4.4  zu pflanzender Einzelbaum gem. Artenliste unter 4.5, Lage leicht veränderbar

4.5 Für die Bepflanzung sind überwiegend heimische Gehölze der Potentiellen Natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) zu verwenden, z.B.:

### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
Quercus robur – Stiel-Eiche

### Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia – Eberesche

### Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Crataegus monogyna – Weissdorn  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Gew. Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rhamnus frangula – Faulbaum  
Ribes grossularia – Gebirgs-Stachelbeere  
Rubus fruticosus – Brombeere  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Salix caprea – Sal-Weide  
Viburnum opulus – Wasser-Schneeball  
Viburnum lantana – Wolliger-Schneeball

### Pflanzqualitäten:

- Einzelbäume 1. Ordnung – H, 3 x v, mDB, StU 16-18
- Einzelbäume 2. Ordnung – H, 3 x v, mDB, StU 14-16
- Bäume in Gehölzpflanzungen – Hei, 2 x v, mB, 175-200;  
Anteil in der Pflanzung mindestens 15 %
- Sträucher – 2 x v, 4-5 Tr, 100-150, Pflanzung im 1,5 x 1,5 m Raster.

- 4.7 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Module vorzunehmen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

## 5 Erschließung

- 5.1  öffentlicher Feld- und Waldweg

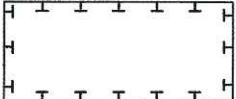
 Straßenbegrenzungslinie

- 5.2 Der die Anlage erschließende Feld- und Waldweg muss so angelegt werden, dass er hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge mit 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

## 6 Einfriedung

Die Photovoltaikanlage ist vollständig mit einem maximal 2,00 m hohen sockellosen, für Kleintiere durchlässigen Maschendrahtzaun zu umgeben. Der Zaun ist innerhalb der Pflanzung direkt entlang der Baugrenze zu führen. Im Südwest- und Südosteck sind neben dem Haupteingang im Norden Tore mit einer lichten Weite von mindestens 2,0 m vorzusehen.

## 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

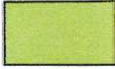

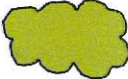

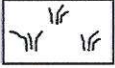


- 7.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

- 7.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 0,11 ha umfassende Teilfläche des Fl. Nr. 3036 Gemarkung Oberding als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und analog der Randeingrünung bepflanzt.

- 7.3 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:

- ca. 1.700 qm der Fl.Nr. 6280 (Westseite), Gmkg. Oberding
- ca. 3.500 qm der Fl.Nr. 4861/129 (Ostseite), Gmkg. Oberding.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 7.4  |    | Ansaat artenreiches Grünland aus autochthonem Saatgut   |
| 7.5  |    | Neupflanzung von Gehölzgruppen aus Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> ) und Sand-Birke ( <i>Betula pendula</i> ), Pflanzqualität: verpflanzte Heister, mB, 200-250, Pflanzabstand unregelmäßig 1,5 bis 3,5 m |
| 7.6  |    | Neupflanzung Weiden-Faulbaum-Gebüsch, Pflanzqualität: Strauch, 2xv, 100-150, Pflanzabstand: 1,5 m, versetzt   |
| 7.7  |    | Grabenaufweitung mit Uferabflachungen, leichte Sohlvertiefung   |
| 7.8  |    | Initialpflanzung von Röhricht   |
| 7.9  |  | Einzelbaum, Bestand, zu erhalten  |
| 7.10 |  | flächiger Gehölzbestand, zu erhalten  |

## 8 Geländegestaltung

Abgrabungen des Geländes sind unzulässig.

Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm über Gelände innerhalb der Randeingrünung zulässig.

9  Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m


## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 3056 Flurstücksnummer, z.B. 3056 Gmkg. Oberding

3  Böschung

4  vorhandenes Gehölz

5  Wasserleitung des WZV Moosrain

6 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Trage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Im südlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich eine „Siedlung unbekannter Zeitstellung“ (Fdst. Nr. 7637/2005). Oberbodenabtrag über 5 qm ist unter Aufsicht einer archäologischen Fachkraft durchzuführen.

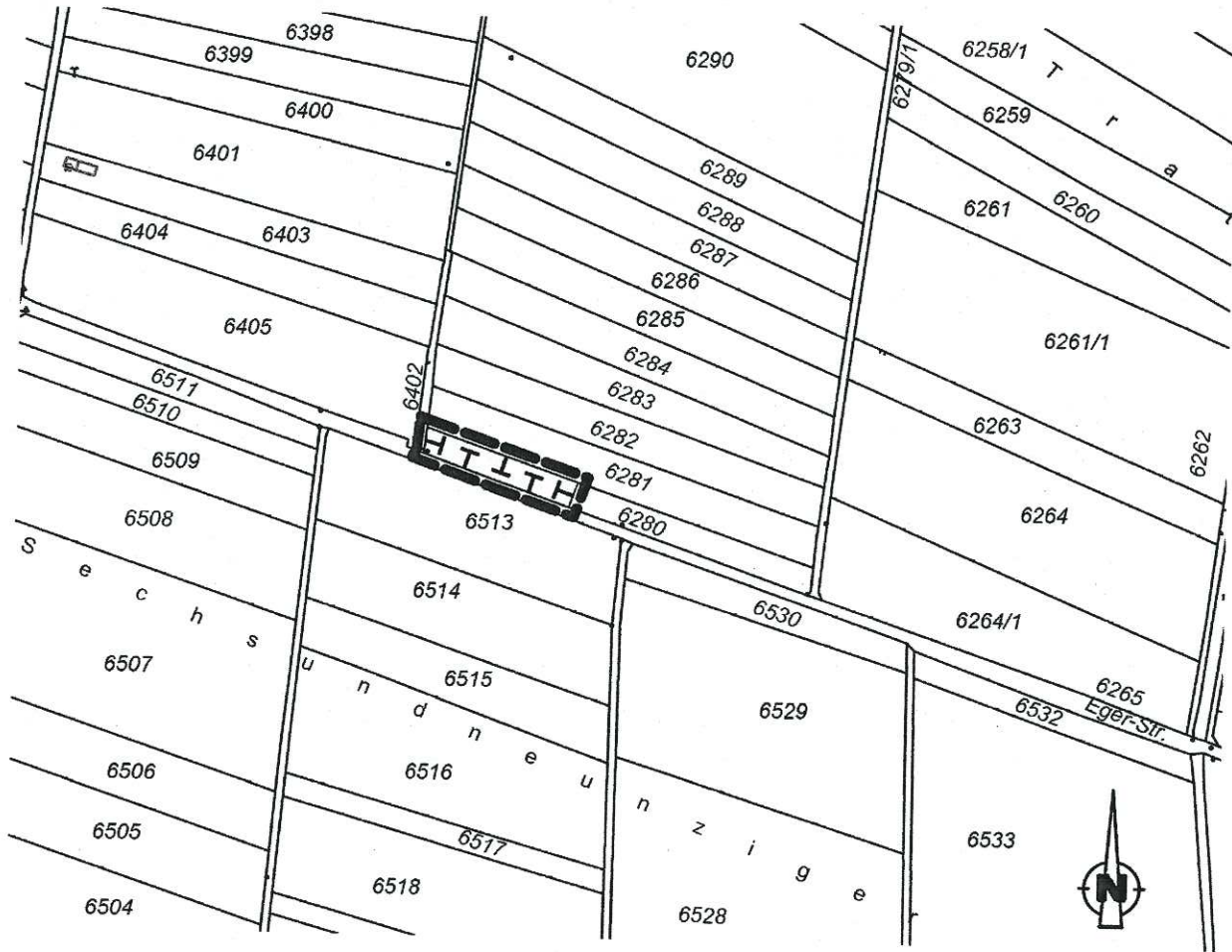
Im Rahmen des vertraglich vereinbarten Rückbaus ist die Tiefenlockerung des Bodens auszuschließen.

Alle Erdarbeiten (auch im Rahmen des Rückbaus) dürfen nur bei dauerhaft trockener Witterung ausgeführt werden. Die Beachtung der Maßgaben ist in geeigneter Form durch eine beauftragte Fachkraft nachzuweisen.

7 Zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege in einer lichten Breite von mind. 2 m zu schaffen, die als Feuerwehrgang genutzt werden können.

9 Am nördlich gelegenen Wohngebiet sind 40 dB (A) als Immissionsrichtwert nachts, unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehende im Westen gelegene Anlage, einzuhalten. Der gleichzeitige Betrieb auf beiden Flächen kann zu Immissionsüberschreitungen am nördlichen Wohngebiet führen. Bei der Planung der Anlage ist darauf zu achten, dass lärmrelevante Anlagenteile aufgrund ihrer Lärmemissionen und der örtliche Lage den zulässigen Immissionsrichtwert nachts, unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, einhalten.

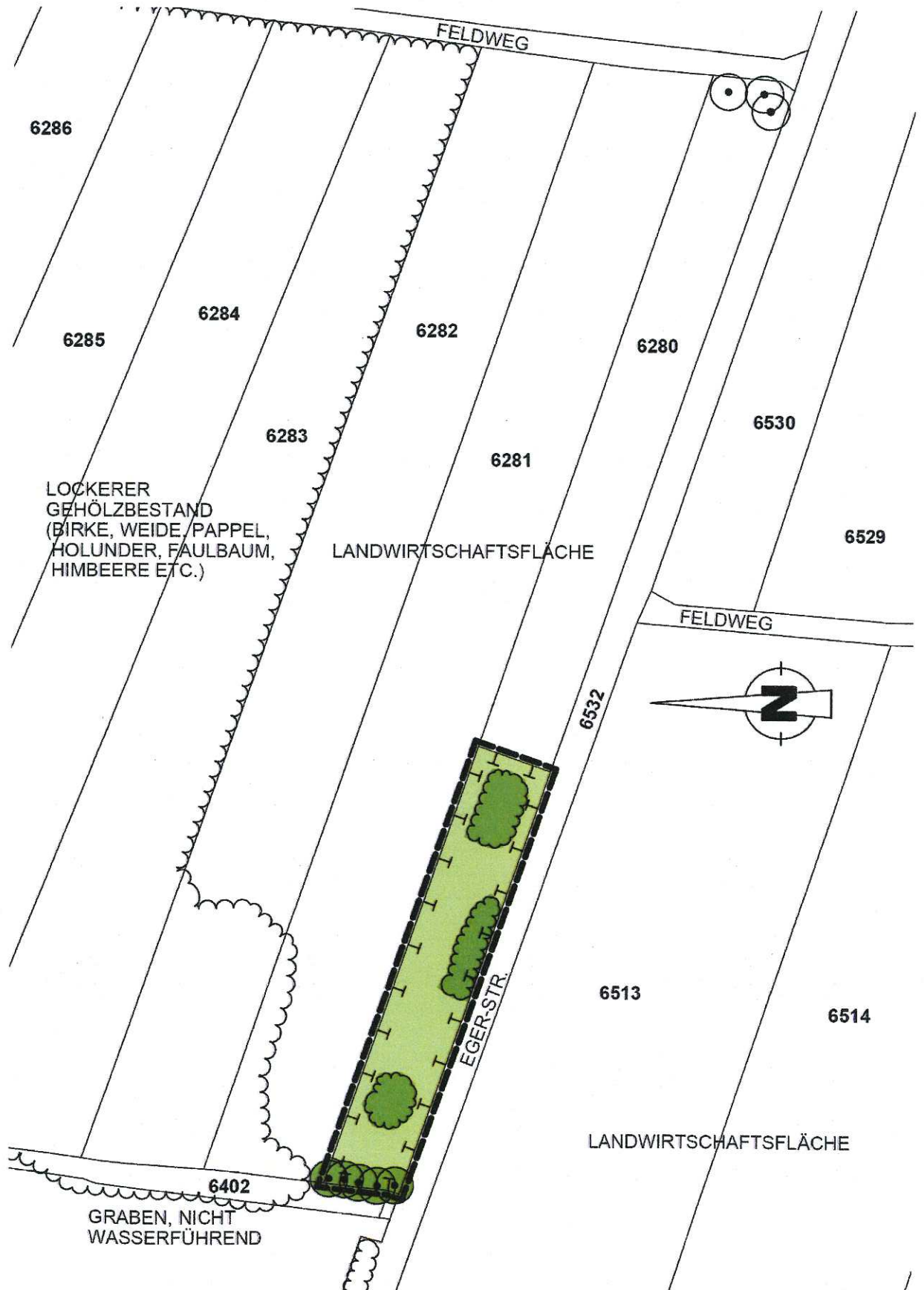
7.11 Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 6280/T M 1:5.000



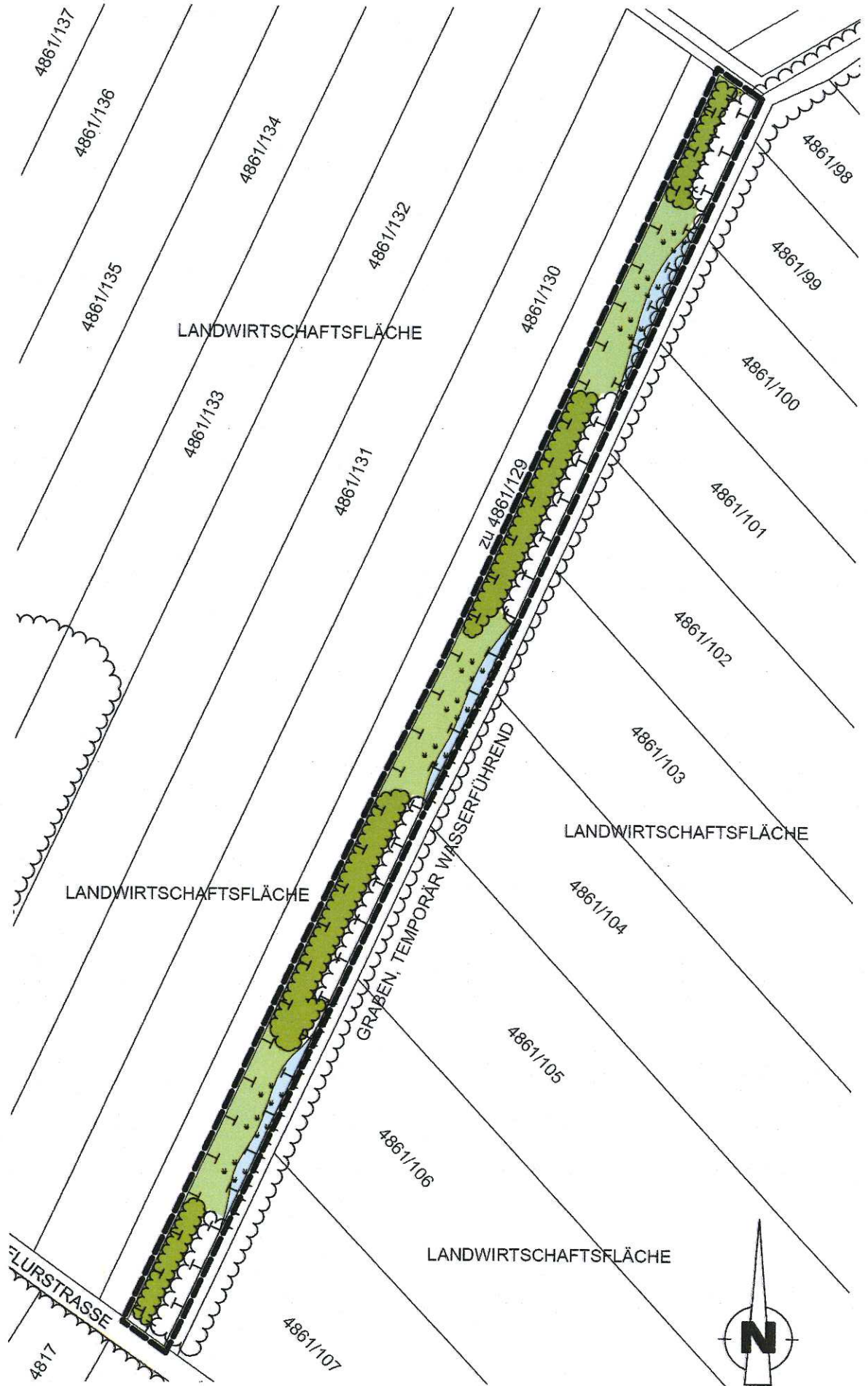




7.13 Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 6280/T M 1:1.000



7.14 Ausgleichsmaßnahme Fl.Nr. 4861/129/T M 1:1.000



Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen aus-  
zugleichen.

Planfertiger:

München, den 5.5.2010  
.....  
i. A. Mlatini  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Oberding, den 20.05.2010  
.....  
Helmut Lackner  
.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.03.2008 gefasst und am 28.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.05.2008 hat in der Zeit vom 30.06.2008 bis 25.07.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.05.2008 hat in der Zeit vom 22.06.2008 bis 25.07.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 26.05.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.10.2008 hat in der Zeit vom 29.06.2009 bis 31.07.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.02.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.02.2010 hat in der Zeit vom 22.02.2010 bis 23.03.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2010 wurde vom Gemeinderat Oberding in der Sitzung am 10.05.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

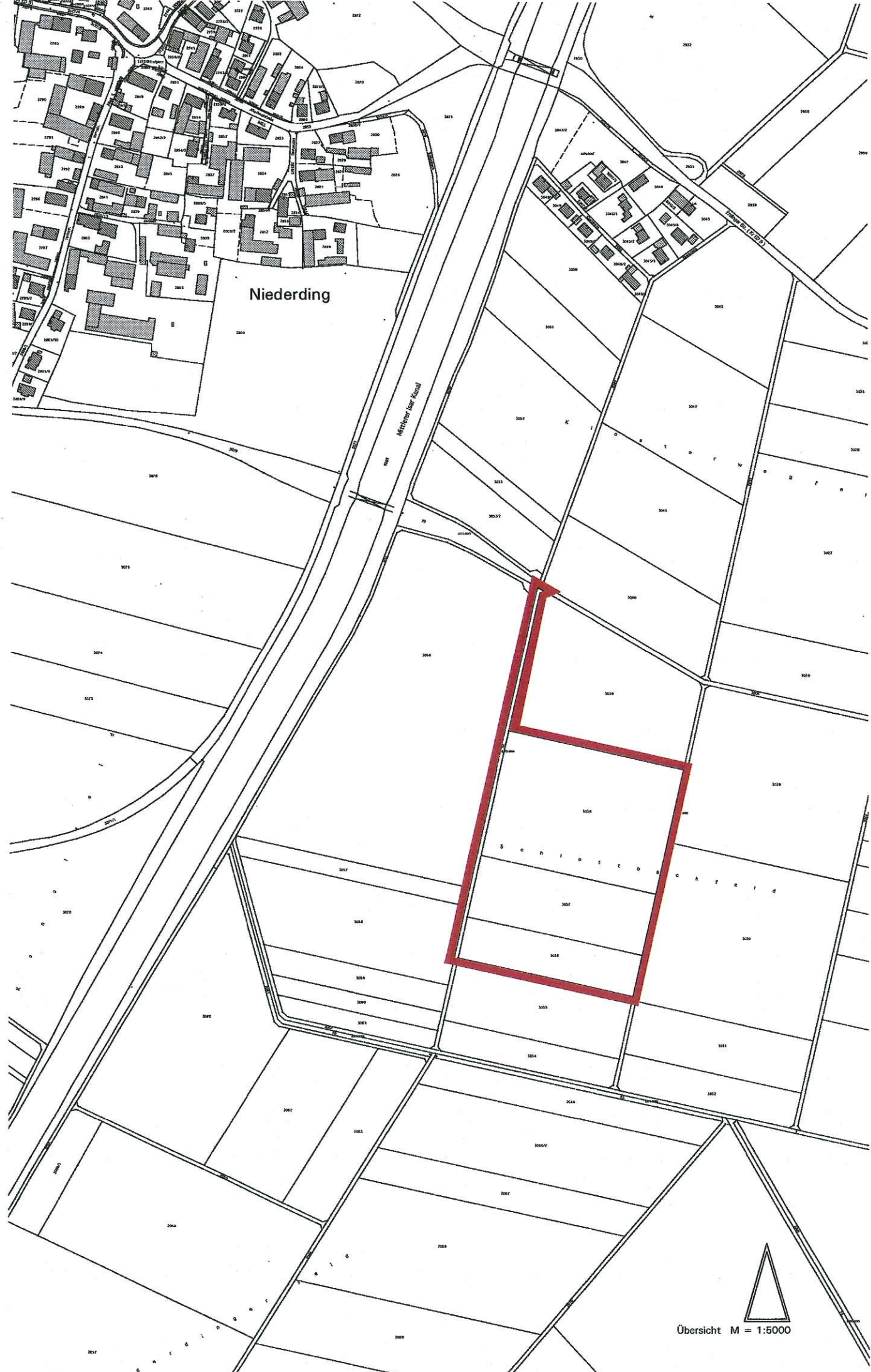


Oberding, den 20.05.2010  
*Helmut Lackner*  
.....  
.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ~~28.05.2010~~ 20.05.2010, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberding, den 01.06.2010  
*Helmut Lackner*  
.....  
.....  
(Helmut Lackner, Erster Bürgermeister)



Niederding

Mittlerer Iser Kanal

Bismarckstr. (1933)

SCHULE



Übersicht M = 1:5000

