

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grabenstätt erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Baugrenze
- Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Eingrünung

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 433 Flurnummer, z.B. 433
- Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 565,50 m ü. NHN

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
 - 1.2 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen, wie Transformatorenstationen, Speicheranlagen oder Kameramasten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,5 festgesetzt.
 - 2.2 Die zulässige Höhe der Solarmodule einschließlich der Trägerkonstruktion wird mit maximal 4,20 m über Geländeoberkante festgesetzt. Der Abstand zwischen Gelände und Modulunterkante muss mind. 0,8 m betragen.
 - 2.3 Die zulässige Wandhöhe von Transformatorenstationen und Speicheranlagen wird mit 4,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.
 - 2.4 Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
- 3. Sonstige Festsetzungen**
 - 3.1 Es ist eine Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
 - 3.2 Einfriedungen einschl. Übersteigschutz sind bis zu einer Höhe von 2,50 m im gesamten Geltungsbereich zulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberkante ist eine Bodenfreiheit von 0,20 m einzuhalten. Sockelmauern und Mauern sind unzulässig.
 - 3.3 Die Befestigung von Verkehrsflächen ist ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
 - 3.4 Geländeänderungen sind bis zu 0,5 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist an das bestehende Gelände an des Nachbargrundstück anzugleichen. Höhengänge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind unzulässig.
- 4. Festsetzungen zur Grünordnung**
 - 4.1 Die durch Flächen innerhalb der Baugrenze ist als arten- und blütenreiches Grünland zu entwickeln und zu bewirtschaften:
 - a. Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung in den ersten 3 Jahren nach Realisierung der Anlage:
 - max. 3 Schnitte (erster Schnitt ab 15. Juni)
 - Schröpschnitt im Frühjahr zulässig
 - Abtransport des Mähguts
 - Bei Bedarf Initialsaat einer gebietseigenen, autochtonen Saatmischung (Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland), ggf. auch Mahdgutübertragung
 - b. Im Anschluss Bewirtschaftung als artenreiches Grünland
 - Umstellung auf max. 2 Schnitte im Jahr (erster Schnitt ab 15. Juni)
 - Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerken (Schnitthöhe 10 cm)
 - Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Gülle unzulässig
 - Entfernung des Mähguts von der Fläche
 - Mulchen unzulässig.
 - c. Eine extensive Beweidung durch Schafe o.ä. ist zulässig (keine Standweide).

- 4.2 In den durch Planzeichen festgesetzte Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen Gehölze nicht entfernt oder beschädigt werden. Die Bäume sind vor allem während der Bauzeit besonders zu sichern. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen. Bestehende Bäume sind zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen.
- 4.3 Allgemeine Vorgaben:
 - a. Bei einer Ansiedlung von invasiven Arten wie z. B. Indischem Springkraut, Riesen-Bärenklau, Goldrute, Japanischer Staudenknocherich etc. sind unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung einzuleiten und eine weitere Ausdehnung zu verhindern.
 - b. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und synthetischen Düngemitteln sowie Gülle ist unzulässig.
- 5. Zulässigkeit der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung**
 - 5.1 Die Nutzung der Fläche zum Zwecke einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist solange zulässig, bis die in Ziff. 1 zulässige Nutzung dauerhaft aufgegeben wird.
 - 5.2 Nach Nutzungsende ist die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen (Folgenutzung).

D HINWEISE DURCH TEXT

Berechnung der erforderlichen Abstandflächen
Für die Berechnung der Abstandstiefentiefe ist die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Fassung der Bayerischen Bauordnung BayBO anzuwenden.

Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

DIN und sonstige Vorschriften
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese, ebenso wie der Bebauungsplan, im Bauamt der Gemeinde Grabenstätt zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

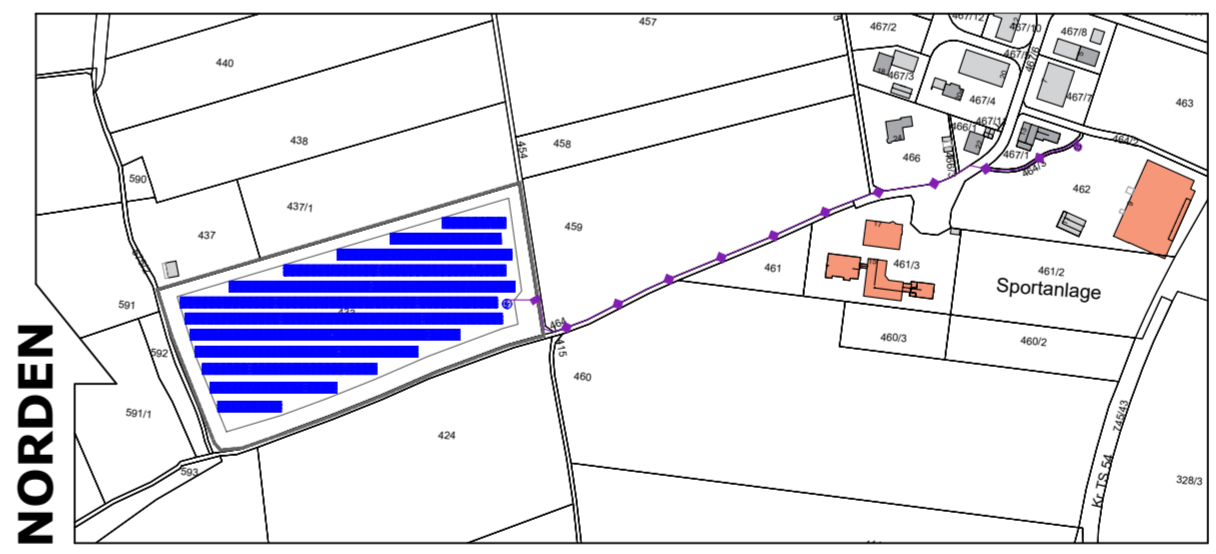
Artenschutz
Für das Planungsgebiet wird aktuell eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG zu berücksichtigen.

Vorhabenträger
Vorhabenträger ist die Betreibergesellschaft Bürgersolarpark Erlstätt GmbH & Co. KG, Schmidhamer Straße 22, 83278 Traunstein.

Brandschutz
In Absprache mit der örtlichen Feuerwehr wird derzeit ein Brandschutzkonzept ausgearbeitet. Nähere Bestimmungen finden sich in der Vorhabensbeschreibung und im Durchführungsvertrag.

E VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN M 1: 5.000



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Elektrische Leitung
 - Netzversorgungspunkt 20 kV
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Solarmodule
 - Transformatorenstation
 - Baugrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
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. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 20 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Grabenstätt, den

.....
Gerhard Wirnshofer
(1. Bürgermeister)
7. Ausgefertigt

Gemeinde Grabenstätt, den

.....
Gerhard Wirnshofer
(1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Grabenstätt, den

.....
Gerhard Wirnshofer
(1. Bürgermeister)

GEMEINDE GRABENSTÄTT
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

"Bürgersolarpark Erlstätt"

FASSUNG: Vorentwurf 02.05.2024
Entwurf
Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000