I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.4 Sonderbauflächen nach § 1 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO

1.4.2 SO — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Pholtovoltaik-Freilandanlage zur Stromerzeugung

Zulässig sind:
- Anlagen und Nutzungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, namentlich Photovoltaik-Freiflächenanlagen, einschl. Unterkonstruktionen.
- Trafostationen
- Einfriedungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.8 Höhe baulicher Anlagen — Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nach Planzeichen 3.5.1 sind folgende maximale Höhen zulässig:
- Photovoltaik-Module und Trafostationen bis zu einer Gesamthöhe von 3,5 m über Urgelände

3. Bauweise
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.1 — Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 BauNVO.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Ausgenommen davon werden Einfriedungen zur Sicherung der Anlage sowie Trafostationen.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Absatz 1 Nr.13 und Absatz 6 BauGB)

8.1 — Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Bestand. Strom.
Nachrichtliche Übernahme. Zur maßentnahem nicht geeignet.

8.2 — Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Planung. Strom. Netzanschlussleitung.
Nachrichtliche Übernahme. Zur maßentnahem nicht geeignet.

9. Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

9.1. [1] — Grünfläche, privat. Zweckbestimmung: Eingrünung.

Pflanzgebot für Sträucher an der Südseite:
Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine durchgehende 3-reihige Hecke mit Arten der Liste 1 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen 1,0 m.

Pflanzenlisten
Für alle Pflanzen ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

Liste 1 - Sträucher:
Mindestpflanzqualität:
Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.
Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zulässig.

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cratagegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa arvensis	-	Acker-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

9.2. [2] — Grünfläche, privat. Zweckbestimmung: Gliedernde Grünfläche.
Begrünung gemäß textl. Festsetzung Nr. 0.2.1. und Pflege gemäß textl. Festsetzung 0.2.3.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kompensationsflächen K1 und K2:
Entwicklungsziel: FFH-Lebensraumtyp 6510: Magere Flachland-Mähwiese. Typ artenreiche, frische Mähwiese der planaren bis submontanen Stufe.

Massnahmen:
Auf der Fläche ist eine Bodenvorbereitung für eine Ansaat durchzuführen. Die Fläche ist mit Regio-Saatgut, Herkunftsregion 16 (Unterbayrische Hügel- Und Plattenregion) anzusäen. Saatgutmenge 3-5 g/m².

Pflege: Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen.
Schnittzeiträume:
1. Schnitt 20.06. - 15.07.
2. Schnitt 01.09. - 30.09. (optimaler Schnitt 01.09.-15.09.)

Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig. Zulässig ist eine Beweidung der Wiesenflächen, die den extensiven Charakter erhält. Eine Dauerbeweidung (Standweide) ist nicht zulässig.

15. Sonstige Planzeichen

15.13 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern
(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Vermessungsverwaltung Bayern, Stand 08/2018)

16.1 — Flurgrenze
16.2 — Grenzstein
16.3 1486 — Flurstücksnummer

17. Sonstige Planzeichen

17.1 — Beispielhafte Darstellung der geplanten Photovoltaik-Modulreihen.
Lage, Zahl und Anordnung können sich im Zuge der technischen Planung ändern.

17.2 — Bäume / Sträucher bestehend (außerhalb Geltungsbereich)

17.3 — Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern mit amtlicher Nummer.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Einfriedungen

0.1.1 Sicherheitszaun:
Zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über OK Urgelände mit Maschendrahtzaun. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere und Niederwild darf die Unterkante des Zaunes bis maximal 15 cm über Geländeoberfläche geführt werden. Der Sicherheitszaun ist so zu errichten, dass die Strauchpflanzungen außerhalb zu liegen kommen (vgl. Prinzipschnitt M 1: 100).

Wildschutzzaun:
Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehözpflanzungen auf den privaten Grünflächen mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzungen zu entfernen.

0.2. Grünordnung

0.2.1 Begrünung privater Grünflächen

Nicht durch Pflanzgebote gemäß den planlichen Festsetzungen 9.1. beanspruchte Flächen sowie die privaten Grünflächen nach planlicher Festsetzung 9.2 sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen, als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

0.2.2 Begrünung der überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulen mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen, als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

0.2.3 Bepflanzung und Pflege

Die Bepflanzungen und Ansaaten sind in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich für die Fertigstellung ist das Datum der Inbetriebnahme der Anlage.

Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
Die Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren ca. 3-4 mal jährlich zu mähen, danach kann in Abhängigkeit der Aufwuchsstärke bis auf eine Mahd pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Zulässig ist eine Beweidung der Wiesenflächen, die den extensiven Charakter erhält. Eine Dauerbeweidung (Standweide) ist nicht zulässig.

0.2.4 Dünge- oder Spritzmittel:
Innerhalb der Photovoltaikanlage ist der Einsatz von jeglichen Düngemitteln und Spritzmitteln unzulässig.

0.2.5 Abgrabungen / Auffüllungen

Auffüllungen oder Abgrabungen sind für die Errichtung der Trafostation bis maximal 50 cm zulässig. Darüber hinaus sind Geländeveränderungen unzulässig.

0.3. Artenschutz

0.3.1 Erfolgen die Bauarbeiten im Zeitraum von Anfang Februar bis Ende August, so sind im Hinblick auf europarechtlich geschützte Vogelarten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 1. bis Nr. 3. BNatSchG geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. flächiges Anbringen von Flatterbändern) im Baubereich durchzuführen. Die Maßnahmen sollen die Ansiedlung zu Brutzwecken für die Dauer der Bauarbeiten unterbinden.

0.4. Nutzungsdauer / Rückbauverpflichtung

0.4.1 Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Trafogebäude und Einfriedungen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.
Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Mit dem Rückbau der Anlage erlischt die Ausgleichsverpflichtung.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände von Bepflanzungen

Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen können Staubemissionen entstehen. Diese sind zu dulden. Schadenersatzansprüche können daraus nicht geltend gemacht werden.
Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

2. Denkmalpflege

Im unmittelbaren Planbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. In der näheren Umgebung sind jedoch Bodendenkmäler vorhanden, so dass ein Vorkommen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen.
Der Vorhabenträger hat im Vorfeld die geplante Maßnahme mit der Kreisarchäologie abzustimmen und zu klären, ob bauvorgreifende Sondagegrabungen im Anlagenbereich erforderlich werden. Die Arbeiten für das Versetzen der Trafostationen sind im Einzelfall vorher mit der Kreisarchäologie rechtzeitig abzustimmen.
Gemäß Artikel 8 Absatz 1 Bayrisches Denkmalschutzgesetz ist das Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Emissionen:
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Bremsstaubwirkung / Instandhaltungsmaßnahmen:
Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsstaub) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. durch Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Schattenwurf:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Eisenbahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Auswirkungen der Anlage auf den Eisenbahnbetrieb:
Es ist jederzeit zu gewährleisten, daß durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaik-Anlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z. B. Blendung, Reflexionen) entstehen können.

Zufahrt zu den Bahnanlagen:
Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Bahnanlagen (Bahnanwandwege parallel zur Bahntrasse) über die bestehenden Feldwege sind auch künftig zu erhalten und die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Wartungsfahrzeuge (sowie ggf. auch für Rettungsdienste und große Bergungsfahrzeuge) jederzeit zu ermöglichen.

Bewuchs / Neuanpflanzungen:
Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.
Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden.
Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Pflanzabständen ist die Konzernrichtlinie (KoRiL) 882 zu beachten.

Kabel / Leitungen:
Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Vor Baubeginn, insbesondere vor dem Bau der geplanten Einfriedung ist rechtzeitig - ca. 6-8 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn Suchschlitze von Hand auszuführen.

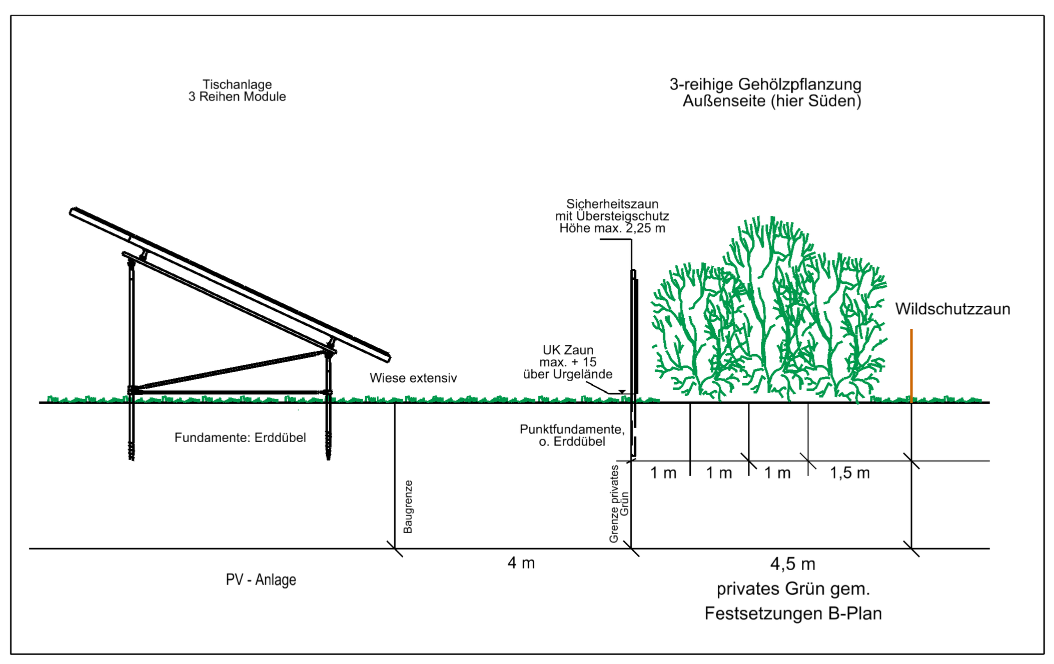
Baumaßnahmen der DB AG: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bauten nahe der Bahn: Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser SIcherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß §62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

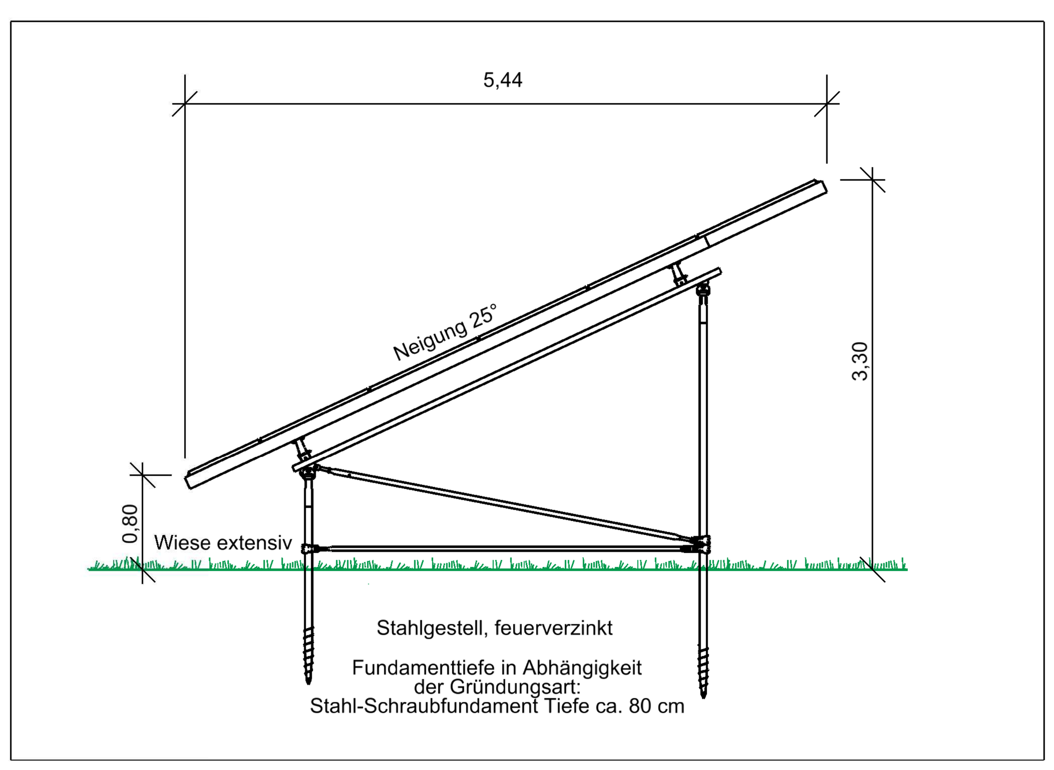
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan - M 1:1.000

Grundlagen:
Luftbild: DOP20 Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
Höhen: DGM1 Bayerische Vermessungsverwaltung 2018
DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

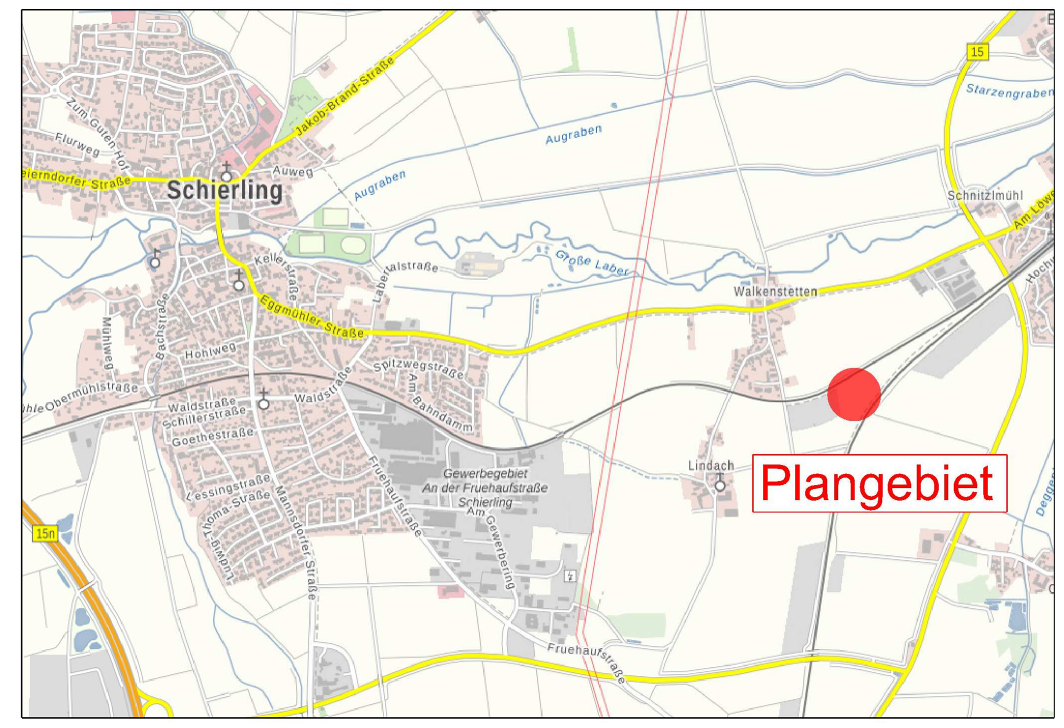
PRINZIPSCHNITT M 1:100



SCHNITT TISCHANLAGE M 1:20



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Schierling hat in der öffentlichen Sitzung vom __.__.____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Markt Schierling hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____, gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom .__.__.____ bis einschließlich __.__.____ Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Der Markt Schierling hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Markt Schierling hat in der Sitzung am __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom __.__.____ gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mite Schreiben vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

6. Satzung

Der Markt Schierling hat mit Beschluss vom __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom __.__.____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

Schierling, den __.__.____ .... Ch. Kiendl, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schierling, den __.__.____ .... CH. Kiendl, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Schierling, den __.__.____ .... CH. Kiendl, 1. Bürgermeister

MARKT SCHIERLING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SO PHOTOVOLTAIKANLAGE "WALKENSTETTEN 1"

NR. / Änderung	Datum / Bearbeiter

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH
Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Tel. 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: http://www.mks-ai.de

PLANART: VORENTWURF	ZEICHNUNG-NR.: B 1.0
BAUORT / PROJEKT: Markt Schierling Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Photovoltaikanlage "Walkenstetten 1"	PROJEKT-NR.: 2018-77 BAUABSCHNITT: TEILABSCHNITT:
VERFAHRENSTRÄGER: Markt Schierling Rathausplatz 1 84069 Schierling	LANDKREIS: Regensburg REGIERUNGS-BEZIRK: Oberpfalz
DARSTELLUNG: Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Verfahrenshinweise	MASZSTAB: 1 : 1.000 PLANGRÖSSE: 76,5 x 75 cm DATEINAME:
BEARBEITET: al GEZEICHNET: al ORT / DATUM: Ascha, den 30.08.2018	UNTERSCHRIFT:

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 175 420 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS