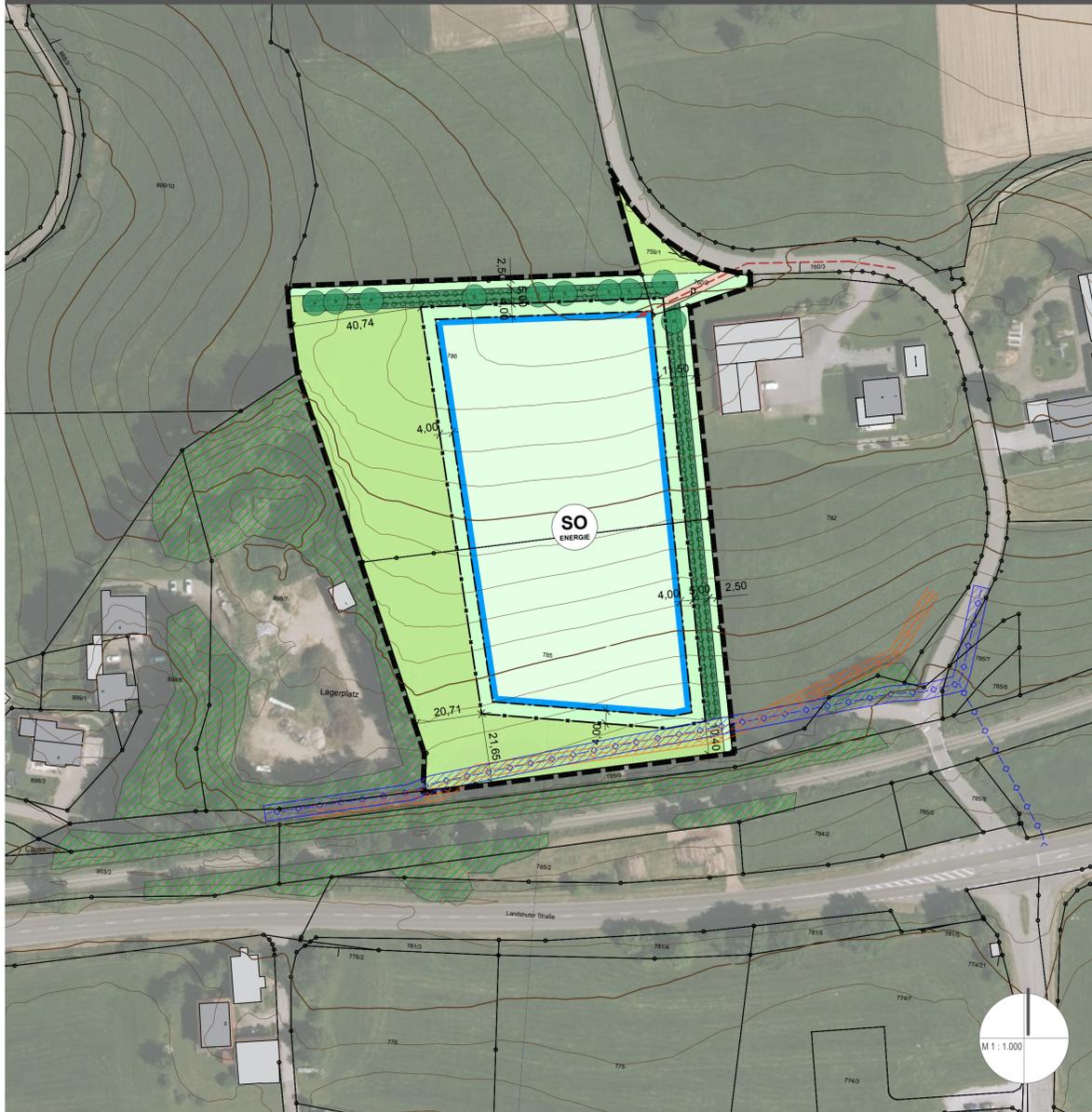


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Zaun
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**
Private Verkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünfläche; Extensivgrünland
Private Grünfläche innerhalb von Baufenstern; Extensivgrünland
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)**
Grünland
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen
Darin zu pflanzende Bäume:
Bäume 2. Wuchsordnung
festgesetzte Pflanzreihen für Sträucher

- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Vermessung in Meter
Höhenlinien, Abstand 1m
Gebäudebestand Hauptgebäude
Nebengebäude
Wald-/Gehölzbestand
geplante Feuerwehruzufahrt
Wasserleitung mit Schutzstreifen 2,5 m
Abwasserleitung mit Schutzstreifen 2 m
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
 - T1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen**
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
 - T1.2 Nutzungsarten:**
Sondergebiet Erneuerbare Energien gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen. Nicht zulässig sind Anlagen mit satteldachförmig angeordneten Modultischen in Ost-Westausrichtung. Die Modultische sind ohne Fundamente mittels geramter Stahlprofile in gedeckten Farben aufzustellen. Für diese sind ausschließlich wirkstabile Korrosionsschutzlegierungen (z.B. Zink-Magnesium-Aluminium-Legierungen) zu verwenden. Es sind ausschließlich schwermetallfreie Module zu verwenden.
Außerdem zulässig sind:
• bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind,
• Anlagen zur Stromsicherung und
• Zaunanlagen gem. den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen unter T1.6.
Gebäude für Transformatoren oder Energiespeicher müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Nebenanlagen mit möglichen Schallemissionen (Trafo, Wechselrichter, Speicher) sind nur mit einem Mindestabstand von 100 m zu bestehenden Wohngebäuden zulässig.
 - T1.3 Grundflächenzahl, Abstände:**
Maximale GRZ PV-Module: 0,5. Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich. Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalprojektion definiert. Der Mindestabstand zwischen den Modulreihen nach Horizontalprojektion beträgt 3,0 m. Zwischen den einzelnen Modultischen ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten.
Technische Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Speicher):
Maximale GR Geltungsbereich: 75 m²
 - T1.4 Höhe baulicher Anlagen:**
Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände:
Solarmodule : 3,00 m
Trafogebäude und Container Energiespeicher: 3,00 m
Maßgeblich ist für die Modultische die Höhe der Oberkante und für Trafogebäude die talseitige Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut.
 - T1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen:**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind ggfs. für den vorliegenden Brandschutz erforderliche Löschwasserreiche und geringfügige Geländeanpassungen bei Nebenanlagen.
 - T1.6 Einfriedungen:**
Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist am Nord- und Ostrand bindend. Am West- und Südrand kann bis zu 2 m von der festgesetzten Linienführung abgewichen werden. Die bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen und deren Schutzzonen gemäß hinweislicher Darstellung dürfen dabei nicht überbaut werden.
Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel.
Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervogel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlußröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und im Mindestabstand von 50 m).
 - T1.7 Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind nur in Form einer Informationstafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 4 m² zulässig. Beleuchtung und grelle Farben sind nicht gestattet.
- T2 Wasserwirtschaft**
 - T2.1 Reinigung**
Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
 - T2.2 Versickerung**
Das anfallende Niederschlagswasser baulicher Anlagen und sonstiger befestigter Flächen ist vor Ort flächig in die Vegetation oder über geeignete Anlagen der Versickerung zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass Unterlieger unbelastet bleiben.
- T3 Blendschutz**
Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen für Wohngebäude oder Straßen in der Umgebung festgestellt werden, sind geeignete Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels etc.) durchzuführen.
- T4 Verkehrsflächen**
Private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Zulässig sind ausschließlich Kies- oder (begrünte) Schotterwege.
- T5 Grünordnung**
 - T5.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.
 - T5.2 Private Grünflächen**
Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Wiesen anzusäen und dauerhaft durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
 - T5.3 Pflanzmaßnahmen**
Auf den Flächen sind gemäß den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzreihen zwei- bis mehreihige Hecken mit Bäumen 2. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden.
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Corylus avellana Hasel
Prunus avium Vogelkirsche

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn) Rosa canina (Hundsrose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Rosa majalis (Zimtrose)
Ligustrum vulgare (Liguster) Salix caprea (Salweide)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Prunus spinosa (Schlehe) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

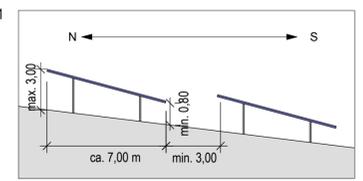
- T5.3 Pflanzmaßnahmen (Fortsetzung)**
 - Mindestpflanzqualität Bäume**
verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
 - Mindestpflanzqualität Sträucher**
Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
 - Pflanzabstand Sträucher**
2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen (Dreiecksverband)
 - Wildschutz:**
Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
 - Entwicklungspflege:**
abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- T6 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**
Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

C HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Maßgeblich sind Art. 8 (1) BayDSchG und Art. 8 (2) BayDSchG.
- Brandschutz**
 - 1. Löschwasserversorgung:
Aus den bestehenden Hydranten am Südwesteck des Geltungsbereichs (Oberflurhydrant OH347) und östlich von Fl.Nr. 782 (Unterflurhydrant UH345; ca. 90 m östlich der Anlage) mit einer Durchflussmenge von 48 m³/h kann eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Ggf. können zusätzliche Fahrzeuge mit Sonderlöschmitteln oder Sondergeräten erforderlich sein. In diesem Zusammenhang sind die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) einzuhalten.
 - 2. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstrasse vorgesehen werden.
 - 3. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. 43. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstrasse deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Beschädigungen**
Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.
- Pflanzmaßnahmen**
Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.
- Bodenschutz**
Bei allen Maßnahmen sind grundsätzlich die Vorgaben der LABO Arbeitshilfe: „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ einzuhalten. Während der Planungs- und Bauphase ist eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 einzubinden. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Infiltration durch Bodenverdichtung in der Bauphase müssen weitestgehend vermieden und ggfs. durch Lockerungsmaßnahmen kompensiert werden.
Beim Rückbau der Anlage sind die Anforderungen an den Bodenschutz bei Baumaßnahmen nach DIN 19639 und ggf. DIN 18915 zu beachten. Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten ebenfalls eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen. Die beim Rückbau entstehenden Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.
Auf die fortbestehenden Auflagen gem. Ziffer 2.2 bis 2.5 des Bescheides des Landratsamtes Rottal-Inn vom 04.04.2023 (Anzeigepflicht Nutzungsänderung; Heranziehung geeigneter Fachgutachter samt Aushubüberwachung bei mit Erdarbeiten verbundenen Baumaßnahmen; Vorlagepflicht dokumentierter Ergebnisse der Aushubüberwachung; Unzulässigkeit Aushubverwertung für Verfüllung von Nassabbauen oder Verwertung in hydrogeologisch sensiblen Bereichen) gegenüber dem Grundstückseigentümer wird ausdrücklich hingewiesen.

Systemschnitt PV-Tische T1.1
M 1 : 200

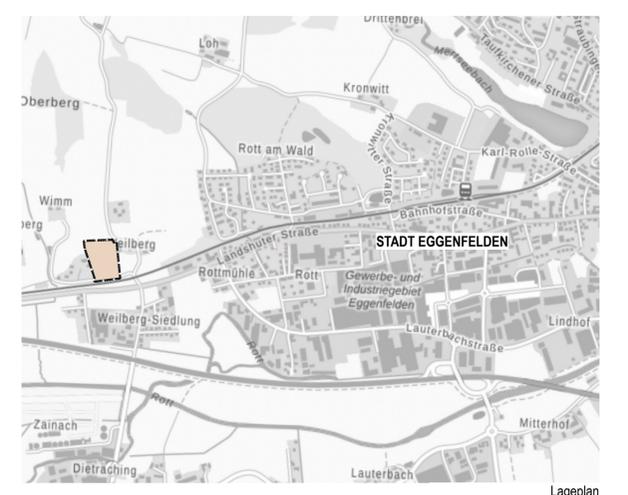


VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss des Stadtrats Eggenfelden hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 25.03.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 06.05.2025 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 25.03.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 06.05.2025 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 _____ im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses des Stadtrats vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Eggenfelden, den _____
Erster Bürgermeister Martin Biber (Siegel)
- Ausgefertigt
Eggenfelden, den _____
Erster Bürgermeister 1. Bürgermeister Martin Biber (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Eggenfelden, den _____
Erster Bürgermeister 1. Bürgermeister Martin Biber (Siegel)

Stadt Eggenfelden

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET SOLARPARK WEILBERG"**



Planstand: 27.05.2025
Entwurf zu den Verfahren gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Maßstab 1 : 1.000
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter