

B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | SO | Solar | Nutzungsschablone; Füllschema: | Art der baulichen Nutzung | Zweckbestimmung |
|-----|-------|--------------------------------|---------------------------|------------------------|
| 0,6 | 3,2m | | Grundflächenzahl | Höhe baulicher Anlagen |
- Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauGB, § 16 und § 23 BauNVO)
 - 1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Sonnenenergienutzung
 - 1.2 Grünfläche privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.3 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - 2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 2.2 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Sonstige zeichnerische Festsetzungen**
 - 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 3.2 Einfahrt
 - 3.3 Flächen für Aufschüttungen

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Maßzahl in Meter
- Flurstücksgrenze, Flurnummer
- Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter+NN generiert durch Planverfasser aus Höhendaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Raster 1x1m
- Bodenkmal (vermutete Lage) mit Nummer gem. Denkmalliste
- Baudenkmal hier: D-3-75-199-48
- Überschwemmungsgrenze eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Zonenbezeichnung
- Unterirdische Leitung mit Angabe der Art, des Betreibers
- Stromleitung oberirdisch, mit Angabe Betreiber, Schutzstreifen
- Schnittlinie mit Nummer
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasste Fläche mit Nummer hier: Bahnbegleitende Gehölzsäume an der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Baum bestehend

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung. Zulässig sind Photovoltaikmodule, fest montiert auf Trägergestelle. Weiterhin zulässig sind alle dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO wie Wechselrichter, Transformatoren, unterirdische Leitungen, Gebäude für die Unterbringung notwendiger Nebenanlagen, Zufahrtswege für den Anlagenunterhalt und Einfriedungen.
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: GRZ 0,6. Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche.
2.2 Höhe baulicher Anlagen, Abstandsflächen: Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe ihrer Oberkante von 3,2m, Gebäude eine Wandhöhe im Sinne Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO von 3,2m jeweils nicht überschreiten. Höhe der Einfriedung max. 2,3m. Als unterer Bezugspunkt gilt dabei jeweils das fertige Gelände unter Berücksichtigung des nach D.2.5 als zulässig festgesetzten Geländes. Abstandsflächen sind Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Solarmodule sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO sind im SO nach B.1.1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Gebäude. Transformatoren sind nur außerhalb der engeren Wasserschutzgebietszone II gemäß Verordnung des Landratsamtes Regensburg v. 16.11.1998 zulässig.
- Beleuchtung: Wird eine Außenbeleuchtung errichtet, so sind technische Vorkehrungen zu treffen, die ein zeitweiliges Abstellen der Beleuchtungsstärke oder Abschalten der Beleuchtung sowie ein Abblenden nach außerhalb des Gebietes ermöglichen.
- Geländeaufschüttungen sind in Flächen nach B.3.3 bis zu 0,6m mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig, soweit dies aus statischen Gründen und zum Schutze der Grundwasserdeckschichten erforderlich ist. Dauerhafter Bodenabtrag ist im Plangebiet nicht zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen** (Art. 81 BayBO)
3.1 Solarmodule dürfen 10-24° gegenüber der Horizontalen geneigt sein, sie sind in Richtung Süden zu exponieren. Zulässig ist ausschließlich punktbauweise Befestigung, die Grundrandsiefe darf max. 1,8m unter Geländeoberfläche betragen. Gebäudedächern sind nur in gedeckten Farbblöcken zulässig. Dächer sind als Flachdach oder Satteldach bis zu 30° Neigung. Deckungen nur aus beschichtetem Metall oder als Gründach zulässig. Als Einfriedung sind Drahtgitterzäune ohne Sockel zulässig; sie müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15m oder bis zu einer Höhe von 0,3m über Gelände eine Maschenweite von mind. 15x15 Zentimetern aufweisen. Zufahrtswege, auch in Grünflächen nach B.1.2, dürfen nur ab der Gemeindefestsetzung bis zum ersten Erreichen der überbaubaren Grundstücksfläche, umlaufend um eine Trafostation sowie als Feuerwehrezufahrt bis zum der Einfahrt gegenüberliegenden Rand des Baugebietes befestigt werden; diese Befestigungen haben wasserdurchlässig zu erfolgen.
3.2 Werbeanlagen: sind nur an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude und an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 2m² unbeleuchtet zulässig.
- Naturschutz und Landschaftspflege**
4.1 Innerhalb des Sondergebietes nach B.1.1 ist möglichst bald nach Durchführung der Bauarbeiten eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke zu entwickeln, d.h. mit Ausnahme der Pflegezufahrten, der notwendigen Durchwegungen und der Fläche für technische Betriebsgebäude ist der Boden als extensive Wiese zu gestalten. Werden Flächen außerhalb der Wasserschutzgebietszone II, so ist ein Verbringen der Weidestiere in diese Zone II durch geeignete bauliche Maßnahmen sicher auszuschließen. Das Einbringen von Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.
4.2 Gehölzpflanzung: In Flächen nach B.2.1 sind je nach Planinschrieb aus standortheimischen Gehölzen gebietseigener Herkunft zu pflanzen:
4.2.1 Planinschrieb "Heckenabschnitte": Strauchhecken auf 70% Länge in Abschnitten von mindestens 40m ungrenzter Länge; die übrigen Flächen sind gemäß 4.3.1 zu gestalten.
4.2.2 Planinschrieb "Hecke": eine durchgehende Strauchhecke mit mindestens 1 Stück je 4m² ungrenzter Fläche.
4.3 Sonstige Bepflanzungen und Massnahmen: In Flächen nach B.2.2 sind je nach Planinschrieb anzulegen und zu unterhalten:
4.3.1 Planinschrieb "Blühwiese" eine blumenreiche Wiese aus einer Saatgutmischung gebietseigener Herkunft; sie ist 2-mal je Jahr nicht vor dem 15.Juni zu mähen, dabei sind mind. 10% der Fläche je Mähgang stehenzulassen und erst beim nächsten Mähgang abzumähen.
4.3.2 Planinschrieb "Obstwiese" eine blumenreiche Wiese wie vorher; sie ist mit hochstämmigen Obstbäumen mind. 1 Stück je 200m² in versetzten Abständen zueinander von mindestens 10m zu bepflanzen;
4.3.3 Planinschrieb "Gebüschriegel" eine Strauchpflanzung aus Beerensucht tragenden Sträuchern auf mindestens 30% der Länge in Abschnitten von 30-60m; auf mind. 20% der Länge davon sind südwest- bzw. südostseitig vorgelagert. Lesesteinhaufen aus Naturstein als Reptilienbiotope und nordwest- bzw. nordostseitig Totholzhaufen anzulegen. Die übrigen Flächen sind gemäß 4.3.2 zu gestalten.
4.4 Durchführung, Mindestqualität
Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Mindestqualität zu pflanzender Gehölze: Obstbäume: Hochstamm SIU 8-10cm, sonstige Bäume Hochstamm 3xverplant SIU 16-18 cm, 3xv. Sträucher 4 Triebe 60-100cm. Bei Heckenpflanzungen sind Pflanzabstände von circa 1,0-1,5m einzuhalten.
4.5 Ausgleich: Die Maßnahmen D 4.3.1 und D 4.3.3 sowie D.4.3.2 in der südlich gelegenen Teilfläche nach Planzeichen B.2.2 sind zusammen mit der zugehörigen Fläche den Eingriffen im räumlichen Geltungsbereich als Ausgleich zugeordnet.

E HINWEISE DURCH TEXT

- Bodenkmal: Bei Erarbeiten zutage tretende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz dem Landratsamt zu melden. Im Bereich eines bekannten oder zu vermutenden Bodenkmal bedarf jeder Eingriff in den Boden einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigung.
- Außenbeleuchtung: Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A-Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.
- Bodenverunreinigungen: Bei Erarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell Künstliche Auffüllungen, auffällige Verfärbungen oder Geruch angetroffen werden; in diesem Fall ist das Landratsamt Regensburg umgehend einzuschalten.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln unterliegt den Regelungen der Verordnung des Landratsamtes Regensburg über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Sinzing.

G PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sinzing im Landkreis Regensburg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichnungsordnung (PlanZVO), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Sondergebiet „Sonnenenergienutzung Am Kreuzacker“ als **Satzung**.
Bestandteile der Satzung:
- der Bebauungsplan „Sonnenenergienutzung Am Kreuzacker“ in der Fassung vom2020
- die Begründung in der Fassung vom2020, darin enthalten sind:
- Umweltbericht
- Blendgutachten vom2020
- Hydrogeologisches Gutachten vom2020

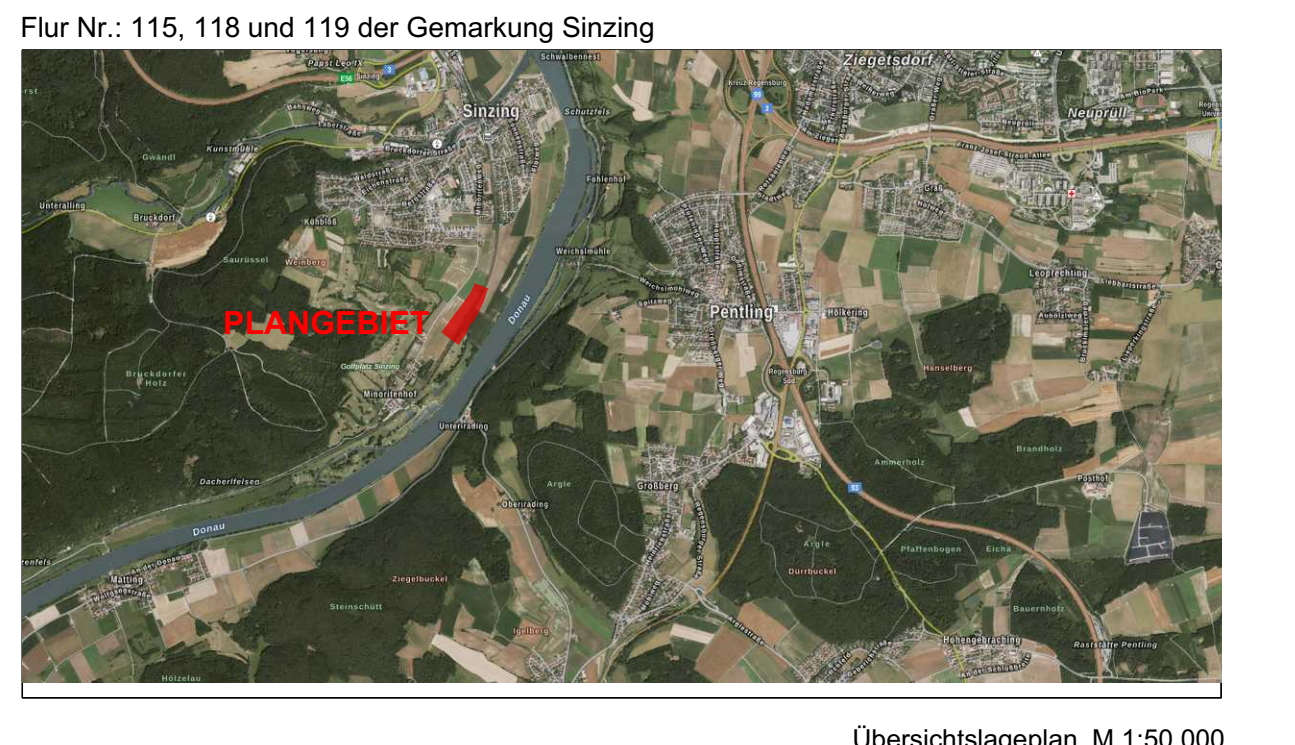
H VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Sinzing hat in seiner Sitzung am 22.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom2020 hat in der Zeit vom2020 bis2020 stattgefunden. Auf die frühzeitige Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom2020 hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom2020 hat mit Schreiben vom2020 bis2020 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2020 bis2020 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom2020 hingewiesen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2020 mit der Fristsetzung eines Monats ab Zugang beteiligt.
- Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2020 als Satzung beschlossen.
Sinzing, den2020
Gemeinde Sinzing
.....
Patrick Grossmann, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt:
Sinzing, den2020
Gemeinde Sinzing
.....
Patrick Grossmann, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.
Sinzing, den2020
Gemeinde Sinzing
.....
Patrick Grossmann, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET "SONNENERGIEUNUTZUNG AM KREUZACKER"

GEMEINDE SINZING LANDKREIS REGENSBURG



Planzeichnung - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung vom 19.10.2020

Planverfasser: **BERNHARD BARTSCH** | DIPL.-ING. (FH) | STADTPLANUNG | LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GARNTARTNER + SCHOBER + SPÖRL | Landschaftsarchitekten BDA | Stadtplaner | Dipl.-Ing. e.V. | Büro Postau 94032 | Heuweg 1 | Fon 0851/490 797 66 | Email: spoer@gg-landschaftsarchitekten.de

PLANGRUNDLAGE:
DFK Stand: 07 / 2020
Höhenlinien: 09 / 2020
(generiert aus ASCII Daten Geodaten online)