

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- BEBAUUNGSPLAN 04-95 MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN -

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als - **Sonstiges Sondergebiet** festgesetzt (§11 Abs. 2 BauNVO).

1.1 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, nur erdgeschossig sind und eine Grundfläche von max. 4,0 x 6,0m aufweisen.
- b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung, als feste oder bewegliche Anlage, mit blendfreier Beschichtung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Zulässige Gebäudehöhen, zu 2.2a, max. 2,50m. Wandhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.  
Zulässige Modulhöhe zu 2.2b, max. 3,00m. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

### 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Nach §9 Abs. 1 FStrG ist innerhalb der Bauverbotszone (40m-Bereich) die Errichtung von Hochbauten (wie Trafo, etc.) zwingend untersagt. Zwischen den Modulen und dem äußeren Rand der Fahrbahnkante der A 92 ist ein Abstand von mind. 20m einzuhalten.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11, § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- 4.1 Verkehrsflächen auf dem Grundstück und Stellplätze sind mittels wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.

#### 4.2 Oberflächenwasser / Grundstücksentwässerung

Oberflächen- und Regenwasser ist direkt auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern.

## **5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 13 BauGB)**

### 5.1 Leitungs- / Kabeltrassen:

Grundsätzlich gilt ein Verbot der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Grundstückes der A 92.

Bei der das Grundstück querenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ist auf folgendes zu achten:

- a) Ordnungsgemäße Wiederherstellung der Leitungstrasse beim Bau der Erdleitung zum Einspeisepunkt in das bestehende Netz; bei Arbeiten im öffentlichen Straßenraum in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Landshut.
- b) Die Bestands- und Betriebssicherheit dieser Freileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Für Inspektionen, Wartungsarbeiten und Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes ist der ungehinderte Zugang zu den Maststandorten und Leitungstrassen erforderlich.
- c) Zwischen den Leiterseilen und Solarmodulen / Bepflanzung, sind die nach DIN und VDE 0210 geforderten Mindestabstände einzuhalten. Diese Abstände müssen auch bei größtem Durchhang und Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

## **6. Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25)**

- 6.1 Auf die nicht überbauten Fläche des Baugebietes (im Bereich zwischen den Modulen) ist eine extensive Bewirtschaftung ohne Düngung und Pflanzenschutz auszuführen. Die Pflege kann sowohl über Mähen mit Verwertung des Mähguts (kein Mulchen!), oder Beweidung erfolgen.

## **7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB)**

- 7.1 Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen.  
Außenwände von Gebäuden sind mit gedeckten Farben zu streichen.
- 7.2 Aufständereien von Solarmodulen sind in Holz oder Metall auszuführen.  
Die Gründung hat mit Schraubfundamenten zu erfolgen.

## **8. Werbeanlagen**

- 8.1 Werbeanlagen sind unzulässig.

## **9. Aufschüttungen, Abgrabungen**

- 9.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.
- 9.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von 0,25m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

## 10. Einfriedungen

- 10.1 Die Einfriedung der Anlage ist als Gitterzaun mit einer Höhe von max. 2,00m ohne Stacheldraht zulässig und mit mind. 15cm Bodenfreiheit auszuführen.  
Abstände: Anlagenzaun zu Grundstücksgrenze:  
Nord- und Osteite = 0,0m  
Süd- und Westseite = 1,0m
- 10.2 Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

## 11. Textliche Hinweise

- 11.1 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- 11.2 Hinweise auf Bodendenkmäler  
Wie die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, befinden sich gerade am Hangfuß der nördlichen Isarhochterrasse bedeutende Bodendenkmäler. Diese wurden im Laufe der Jahrtausende durch Hangabschwemmungen von so mächtigen Sedimenten überlagert, dass sie auch durch moderne Prospektionsmethoden nicht festgestellt werden können. Das Baugebiet liegt am Hangfuß der Isarhochterrasse, so dass der begründete Verdacht besteht, dass auch hier unter Schwemmschichten bedeutende Bodendenkmäler verborgen liegen könnten.  
Es wird darauf hingewiesen, dass einer Überbauung und damit Zerstörung des mutmaßlichen Bodendenkmals nur zugestimmt werden kann, wenn der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut die Möglichkeit geschaffen wird, etwa im Zuge der Erschließungstrassen eine Sonderbegrabung am Fuß des Terrassenhanges vorzunehmen. Sollten dabei Bodendenkmäler von größerer Bedeutung entdeckt werden, so muss diesen Dienststellen Gelegenheit gegeben werden, das Bodendenkmal bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren, soweit es durch die Baumaßnahme zerstört werden wird.
- 11.3 "(Art. 7) Ausgraben von Bodendenkmälern  
Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist."

- 11.4 “(Art. 8) Auffinden von Bodendenkmälern
- a) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
  - b) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“
- 11.5 Staubentwicklung und Steinschlag welcher bei der normalen landw. Tätigkeit auf den Nachbargrundstücken entsteht, ist zu dulden.
- 11.6 Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn während der Bauphase sind auszuschließen.
- 11.7 Das Baurecht ist auf 20 Jahre, mit Option zur Verlängerung von max. 2 x 5 Jahren, begrenzt. Nach Beendigung des Betriebs muss die Anlage zurückgebaut werden und die Fläche der Landwirtschaft wieder zur Verfügung stehen.
- 11.8 Anpflanzungen und Ausgleichsfläche sind zu schützen und zu erhalten, auch über den Abbau der PV-Anlage hinaus.
- 11.9 Brandschutz und Brandbekämpfungsbereiche bei mögl. Flächenbrand oder glw. sind von den beiden Stirnseiten aus zu bekämpfen. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Brandgefahr, sind alle sichtbaren Kabel gegen Tierfraß (Schafe etc.) zu sichern. Zum Erwerb der erforderlichen Ortskenntnis, der Gefahren vor Ort und der Sicherheitsvorkehrungen, ist eine Begehung mit den entsprechenden Verantwortungsträgern der Feuerwehr vorzunehmen. Die Einsatzkräfte sind auf die Gefahren, welche im Merkblatt „5.07 Photovoltaik-Anlagen“ der Staatlichen Feuerweherschule Würzburg dargestellt sind, hinzuweisen und entsprechend zu schulen. In der Anlage sind erhöhte elektrische Spannungen anzutreffen. Für den Fachberater Brand- und Katastrophenschutz dient zur Begutachtung, das „Merkblatt für die Bekämpfung von Bränden in elektrischen Anlagen und in deren Nähe“ – VDE 0132.

Im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr ist eine Brandschutz-Ordnung und ein Feuerwehrplan anzufertigen und bei der FW und beim Betreiber aufzulegen.

- 11.10 Auf die Vermeidung von elektromagnetischen Einfluss auf evt. Flugverkehr ist zu achten.  
Die Blendung durch PV-Module auf Flug- und Autobahnverkehr ist grundsätzlich zu vermeiden. Dies ist vor Beginn der Bauarbeiten sicherzustellen.

**Rechtsgrundlagen**

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| BauGB    | in der Fassung vom 01.07.2005 |
| BauNVO   | in der Fassung vom 23.01.1990 |
| PlanzV   | in der Fassung vom 18.12.1990 |
| BNatSchG | in der Fassung vom 25.03.2002 |