



- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
 Zaun
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Private Grünfläche, Extensivgrünland  
 Private Grünfläche innerhalb von Baufestern; Extensivgrünland
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Private Verkehrsfläche
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB;  
 Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen  
 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft; Erhaltung wertvoller Bestandsflächen (Feidgehölz, Streuobstbestand)
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Zu pflanzende Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen:  
 Blume 1. Wuchsordnung  
 Blume 2. Wuchsordnung  
 Obstbäume  
 Sträucher  
 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)  
 Entwicklungsziel Säume  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Vermaßung in Meter  
 Feuerwehrzufahrt  
 Höhenlinien, Abstand 1,0 m

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

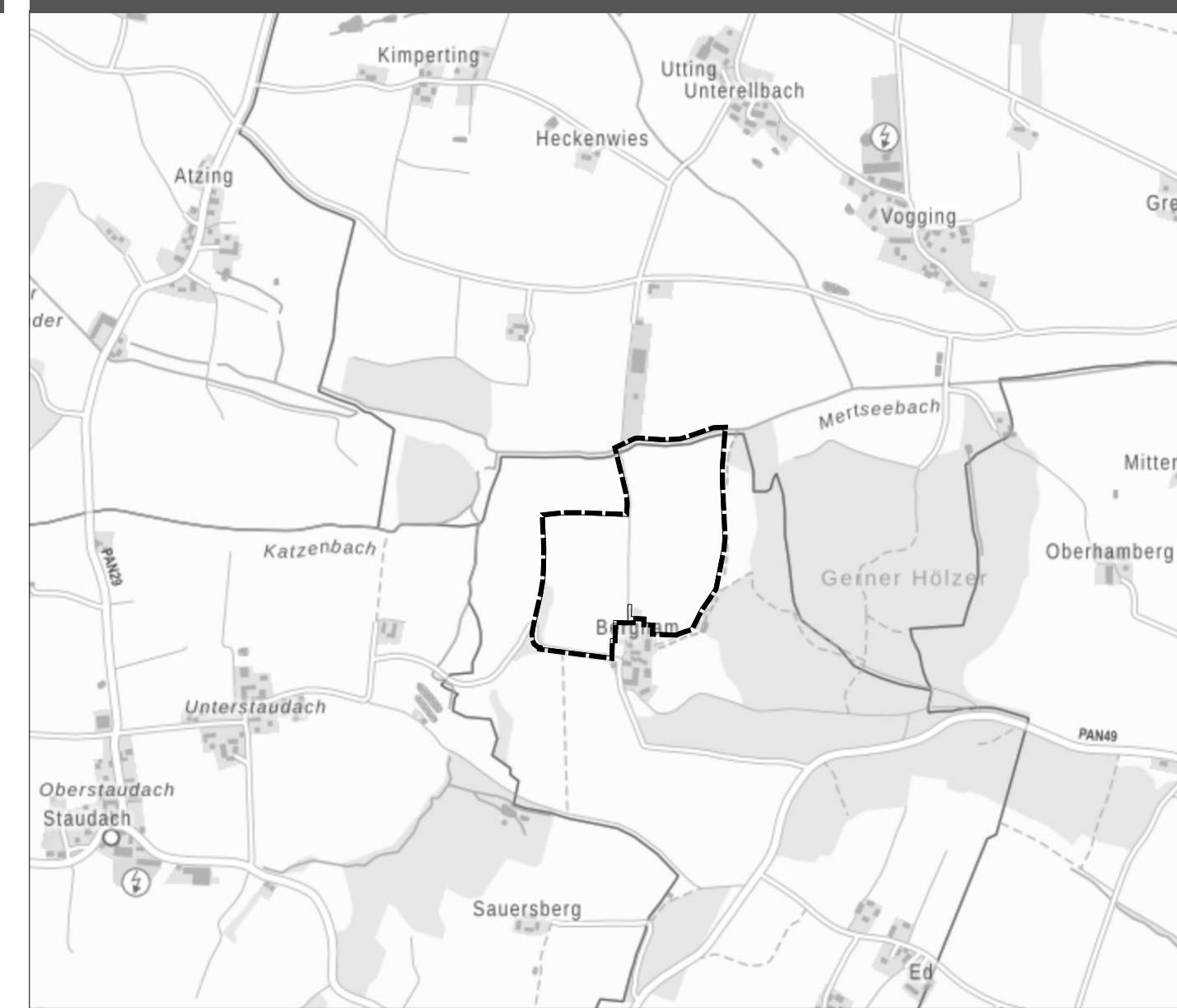
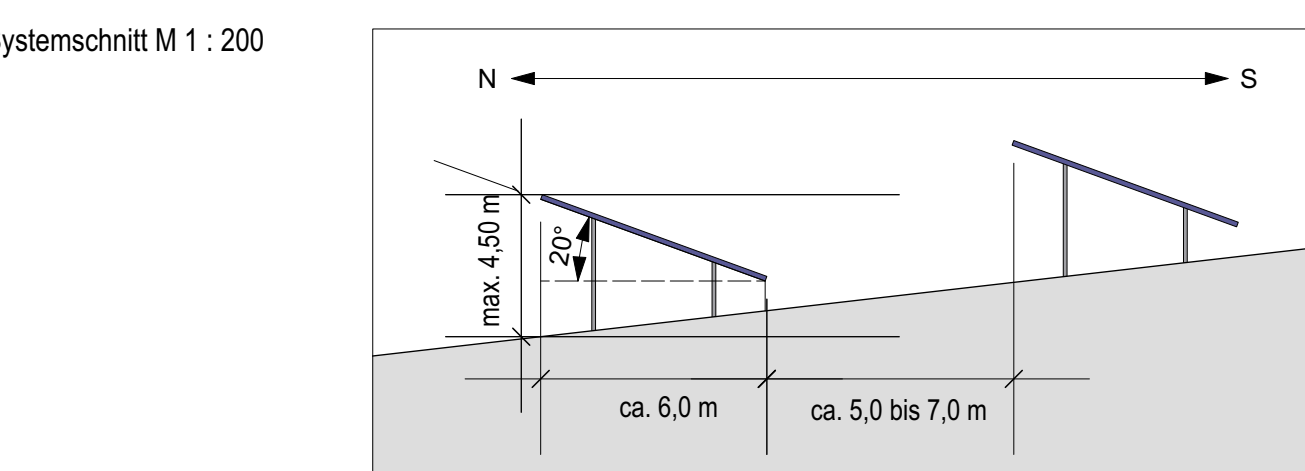
- T1. Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**  
 T1.1 Nutzungsarten: Sondergebiet Erneuerbare Energien gem. § 11 BauNVO  
 Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"  
 Zulässig ist die Errichtung von freistehenden, nicht nachführbaren, reflexionsarmen Photovoltaikanlagen (Modulische). Diese sind ohne Fundamente mittels gerammter bzw. geschraubter Stahlprofile aufzustellen. Es sind schwermetallfreie Module zu verwenden. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Anlagen zur Energieerzeugung sind zulässig.
- T1.2 Zulässige Grundfläche: Modulische: Maximale GRZ: 0,5. Die Grundfläche für PV-Module ist als deren Horizontalschatten definiert.  
 Technische Nebenanlagen: Maximale GR: 100 m<sup>2</sup>
- T1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände: 4,00 m (Stolpmodule) bzw. 4,50 m (Trifolgebäude; maßgeblich ist die Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut)
- T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: Keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
- T1.5 Einfriedungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m. Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel. Die Zaunanlage ist mit dem Einbau von Durchschlüpfrohren mit Mindestquerschnitt 15 cm und im Mindestabstand von 10 m durchlässig für Klein- und Mittelräuber sowie nährneugierig auszuführen. Die Funktionsfähigkeit ist durch regelmäßige Kontrollen und ggf. gebotene Unterhaltsmaßnahmen zu gewährleisten.
- T1.6 Private Verkehrsflächen: Die privaten Verkehrsflächen dürfen ausschließlich wasserdurchlässig befestigt werden.
- T2 Wasserwirtschaft**  
 T2.1 Niederschlagswasser: Sämtliches im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der gezeigten Fläche zu versickern.  
 T2.2 Reinigung: Zur Reinigung der Solarmodule ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
- T3 Blendschutz**  
 T3.1 Sollten nach Inbetriebnahme der PV-Flächen Blendwirkungen Wohnbebauung im näheren Umfeld festgestellt werden, sind ergänzende Abschirmmaßnahmen (Anbringung eines Sichtschutzes, Änderung des Neigungswinkels) durchzuführen.
- T4 Grünordnung**  
 T4.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BfB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Nähe der Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verlehtschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.  
 T4.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufestern sind als frische Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.  
 T4.3 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft  
 Wiesenflächen: Die Flächen sind als frische, artenreiche Extensivwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen des Gemeindegebietes oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Zur Auslagerung der Fläche ist in den ersten zwei Jahre nach Ansatz ein zusätzlicher Aushagerungsschnitt im zeitigen Frühjahr vorzunehmen. Das Mähgut ist abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von zwei Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. In Randbereichen gem. Hinweislicher Darstellung (Entwicklungsziel Säume) sind bei jeder Mahd auf rund 50% der Gesamtlänge (auf wechselnden Abschnitten) Säume mit einer Breite von mindestens 2 m auszusparen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.  
 Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind ein- bis zweireihige, gemischte Hecken zu pflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen verwenden:  
 Berberis vulgaris Gew. Berberitze  
 Cornus sanguinea Roter Hartweid  
 Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn  
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Rosa carina Hundrose  
 Rosa majalis Zimtrose  
 Salix caprea Salweide  
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
 Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis!  
 Pflanzabstand: innerhalb der und zwischen den Pflanzreihen 2 m

- Strauchpflanzungen: Die Pflanzungen sind in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäumung vor Wildverbiss zu schützen. Pflegemaßnahmen (z.B. abschnittsweise Verjüngung) durch Auf-den-Stock-Setzen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Baumpflanzungen: Gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen verwenden:  
 Bäume 1. Wuchsordnung  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus Bergahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Populus tremula Zitterpappel  
 Quercus robur Stieleiche  
 Tilia cordata Winterlinde  
 Bäume 2. Wuchsordnung  
 Acer campestre Feldahorn  
 Betula pendula Hängebirke  
 Corylus avellana Hasel  
 Prunus avium Vogelkirsche  
 Sorbus aucuparia Eberesche  
 Bäume am Mertsseufer:  
 Alnus glutinosa Schwarzalpe  
 Salix alba Silberweide
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16, nur autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis, bei Schwarzalpe ausschließlich Sämlings aus der der näheren Umgebung zu verwenden
- Obstbäume: Apfel, Birne und Kirsche in regionaltypischen, robusten Sorten  
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm

- T4.4 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft; Erhaltung wertvoller Bestandsflächen  
 Das Feldgehölz auf einem Steilhang sowie die vorhandene Streuobstwiese sind dauerhaft zu erhalten.
- T4.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern  
 Die Fläche ist mit einer zweireihigen, dichten Hecke zu bepflanzen. Pflanzabstand innerhalb der und zwischen den versetzten Pflanzreihen 1,5 m. Im Übrigen gelten die Festsetzungen unter T4.3.
- T5 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächenanwendung**  
 Bei einer dauerhaften Aufgabe der PV-Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einbauten rückstandslos zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Befestigungsanker.  
 Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen oder miteinander verwachsenen Gestrüchtern im Geltungsbereich des Planungsgebiets 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 Baulinien und die ausfallenden Baumfäden haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.
- Brandschutz: 1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzstelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadenfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewisse Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.  
 2. 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. Trifolstationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.  
 3. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadenfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Beschädigungen: Beschädigungen durch Sturm oder Steinschlag, die auf örtliche, landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmaßnahmen zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.
- Beweidung: Im Hinblick auf die Beweidung durch Schafe sind Stromkabel so zu verlegen und die Solarmodule so hoch anzubringen, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 01. Verfahren**  
 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2022 öffentlich bekannt gemacht.  
 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 07.02.2022 bis 18.03.2022 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 07.02.2022 bis 18.03.2022 stattgefunden.  
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgestellt.  
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgestellt.  
 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.03.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2023 als Satzung beschlossen.
- Unterdieftur, den .....

Blümehuber  
 1. Bürgermeister

**02. Ausfertigung und Bekanntmachung**

Nach Genehmigung, Ausfertigung und Bekanntmachung des Deckblatts Nr. 15 des Flächenutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurde der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht ausgefertigt. Die Gemeinde Unterdieftur hat den Bebauungsplan mit allen zugehörigen Bestandteilen gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am .....

Unterdieftur, den .....

Blümehuber  
 1. Bürgermeister

**Gemeinde Unterdieftur**

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG  
 "SO SOLARPARK BERGHAM"**

Stand: 07.03.2023  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter