

**Gemeinde Rohrenfels**  
**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

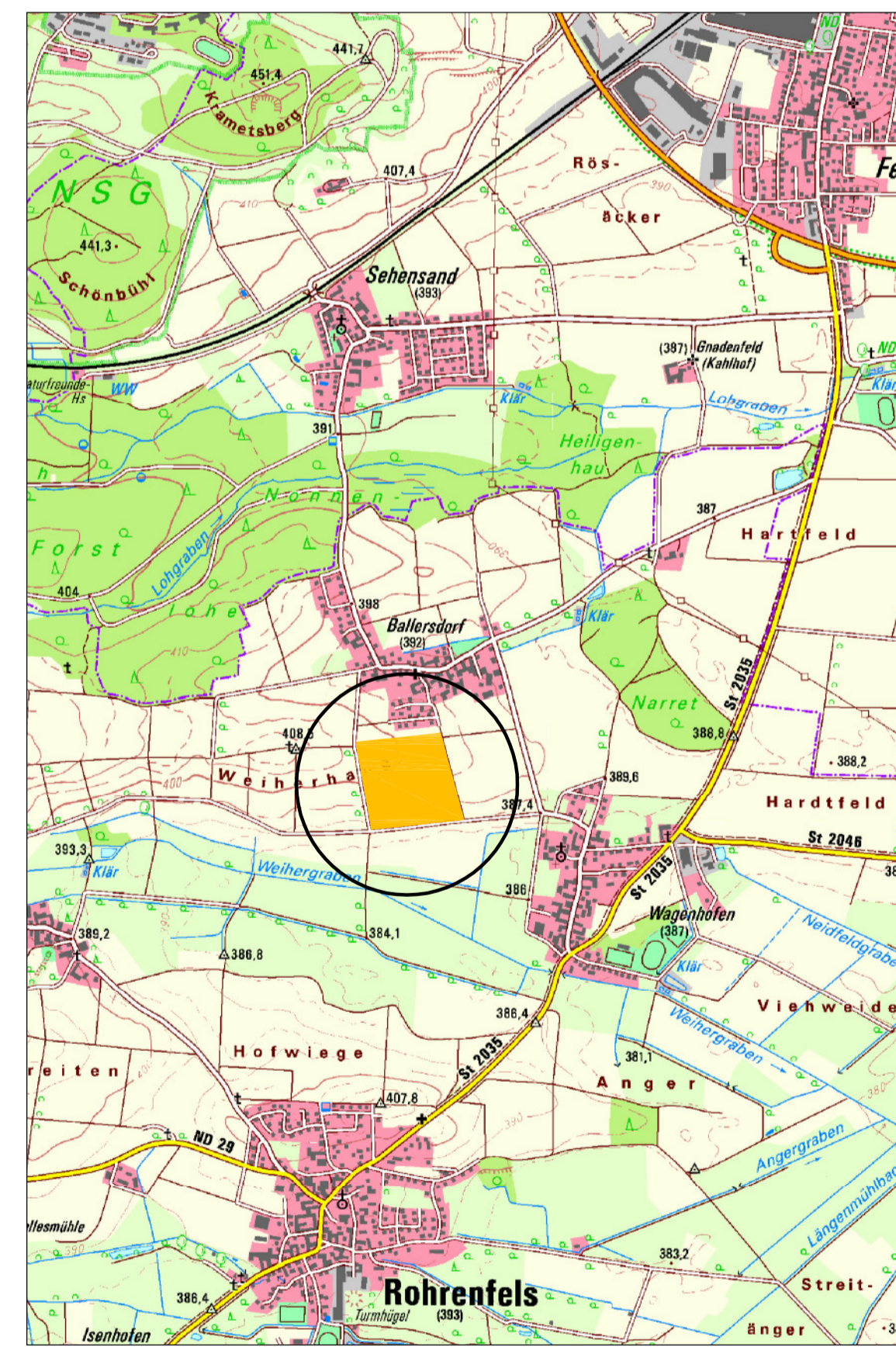
**VORHABENBEZOGENER**  
**BEBAUUNGSPLAN (V- und E-Plan)**

**"Sondergebiet**  
**Solarenergie Ballersdorf"**

GEMEINDE	Rohrenfels (Lkr. Neuburg-Schrobenhausen) Hauptstr. 33 86701 Rohrenfels
GEMARKUNG	Ballersdorf
FLURSTÜCKE	57 und 58
VORHABENBESUCHNER BEBAUUNGSPLAN	Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage
PLAUFERTIGER	ImmoAG Projektentwicklung Hauptstraße 23 85737 Ismaning
PLANDATUM	29.10.2009
FABUNG VOM	25.02.2010 27.05.2013

Die Gemeinde Rohrenfels (Lkr. Neuburg-Schrobenhausen) erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



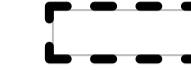
Lageplan M 1:20.000



**A. Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

Grenz des räumlichen Geltungsbereichs



**2. Baugrenze**

Die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage mit allen zugehörigen Bestandteilen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.



**3. Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage



Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage sowie den sonstigen dafür notwendigen technischen Anlagen und Gebäude zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie.

Die festgesetzte Nutzung ist nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikfreiflächenanlage zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes ist die Anlage naturverträglich zurückzubauen. Als Folgenutzung ist nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Gründungen der Unterkonstruktion für die Module sind als Rammprofile bzw. Schraubfundamente auszuführen. Die benötigten Wechselrichter bzw. Mittelspannungstransformatoren können auf Betonfundamenten gegründet werden. Das unterirdische Verlegen der Verkabelung der Anlage ist zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlagen zu den Solaranlagen zulässig.

**4. Maß der baulichen Nutzung**

**4.1 Höhe**

Die maximal zulässige Höhe der PV-Module, gemessen von Oberkante Gelände bis zur Oberkante der schräggestellten Solarmodule beträgt 2,6 m. Die Bodenfreiheit der PV-Module, gemessen von der natürlichen Oberkante Gelände bis zur Unterkante der schräggestellten Solarmodule muss 0,6 - 0,9 m betragen.

**4.2 Wechselrichter- und Trafogebäude**

Die Gebäude für Trafos, Wechselrichter und sonstige notwendigen technischen Einrichtungen der Anlage können als Gebäude errichtet oder als Container aufgestellt werden. Die nötige Anzahl und Größe der Wechselrichtergebäude / Container richtet sich nach den technischen Anforderungen. Es sind Wechselrichtergebäude / Container mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> je Wechselrichtergebäude erlaubt. Ein Satteldach mit 30° Neigung ist zulässig. Die maximale Flachhöhe kann 4,50 m betragen.

Trafo- bzw. Wechselrichtergebäude sind mind. 100 m von der Wohnbebauung entfernt so zu erstellen, dass Geräuschemissionen dieser Anlagenteile im Bereich der nächstgelegenen Wohngebäude in Ballersdorf tagsüber 50 Dezibel und nachts 35 Dezibel nicht überschreiten. Die auftretenden Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein.

**4.3 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

**5. Einfriedung**

Eine Einfriedung mit einem grünen Maschendrahtzaun oder Wildschutzzzaun ohne Sockel mit einer max. Höhe von 2 m ab Oberkante Gelände ist zulässig. Um den Durchlass von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Abstand von mind. 20 cm zum Boden freizuhalten.

**6. Grünordnung**

Die Fläche unter den Modulen ist als extensive Begrünung mit einer arten- und kräuterreichen Wiese anzulegen (unter Verzicht auf Düngemittel und Biozide) und zu mähen oder mit Schafen extensiv zu beweidet. Das Mähgut ist abzutransportieren.

**6.1 Eingrünung**

Die umlaufende Eingrünung der umzäunten Baulfläche (Breite bis 10 m) ist durch eine 3-reihige Strauchpflanzung (gemäß der Artenliste) auszuführen. Der Abstand der ersten Reihe von der Einfriedung soll 2,0 m, der Abstand der Reihen untereinander 1,5 m betragen. Der Pflanzabstand der Sträucher in einer Reihe darf 2,0 m nicht überschreiten. Auf 30% der Gesamtmenge der Eingrünung soll punktuell um eine Pflanzreihe zurückgegangen werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Es ist autchitrones Pflanzgut zu verwenden. Sofern keine Sträucher vorgesehen sind, sind extensive Grünflächen wie auf der Fläche innerhalb der Baugrenze zu entwickeln.

Der Pflanzstreifen ist für die Zeit seiner Entwicklung, jedoch mindestens 5 Jahre, mit einem Wildschutzzzaun zu schützen. Ein Rückschnitt der Eingrünung ist während der gesamten Laufzeit der Anlage nicht zulässig.

An bis zu zwei Stellen ist eine Unterbrechung der Eingrünung mit 6 m Länge für Zufahrten erlaubt.

**6.2 Neu zu pflanzende Bäume**

Im westlichen Drittel der nördlichen Eingrünung sind Bäume gemäß der Artenliste mindestens im planlich festgesetztem Umfang in die entstehenden Hecken einzustreuen.

Auf der Ausgleichsfläche sind im planlich festgesetztem Umfang Streuobstbäume gemäß der Artenliste in Reihe zu pflanzen.

Die Bäume sind mittels Pfählen gegen Wind zu sichern.

**6.3 Artenliste**

**6.3.1 Sträucher für Feldhecken**

Pflanzqualität: 60-100 (im Sichtbereich der angrenzenden Wohnbebauung mind. 200)

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**6.3.2 Bäume (zum Einstreuen in die Feldhecken)**

Pflanzqualität: 8-10

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

**6.3.3 Bäume (für Streuobstbaumreihe)**

Pflanzqualität: 8-10

Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne

**6.4 Pflegeweg**

Der innerhalb der Umzäunung umlaufende Pflegeweg zwischen Zaun und Baulfläche ist wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenweg mit mind. 3 m Breite auszuführen.

**6.5 Zufahrt und Stellplätze**

Stellplätze und Zufahrt(en) sind analog zum Pflegeweg ebenfalls wasserdurchlässig als Schotter- / Wiesenflächen auszuführen.

**7. Entwässerung**

**7.1 Versickerung von Regenwasser**

Das von den Modulen, von befestigten Flächen und von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Baugebiet breitflächig (z. B. durch Muldenversickerung) zu versickern.

**7.2 Oberflächenwasser**

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

**8. Ausgleichsfläche**

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Sondergebiets auf den markierten Flächen hergestellt. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist im Umweltbericht erläutert.

Auf der Ausgleichsfläche ist eine arten- und kräuterreiche extensive Wiese anzulegen. Die Pflege der Wiesenfläche hat durch eine zweimalige Mahd zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein bis zwei Mähbreiten, jährlich wechselnd, sind als Brache über den Winter zu belassen.

Am Südrand der Ausgleichsfläche ist im planlich festgesetztem Umfang eine Baumreihe (gemäß der Artenliste) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander soll 15 m betragen.

An mindestens 4 Stellen zwischen den Bäumen sind Strauchgruppen mit mindestens 10 autochthonen Sträuchern zu pflanzen.

MASSSTABE  
Pflanzzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**B. Hinweise**

**1. Flurstücksgrenze**

58 Flurnummer

Windschutzhecke (Bestand)

**4. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 6 DSchG.

**5. Altlasten**

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme ein konkreter Altlastenverdacht oder eine sonstige schädliche Bodenverunreinigung bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt unverzüglich zu informieren.

**6. Erschließung**

Die Wege zur Erschließung der Anlage innerhalb und außerhalb müssen so ausgeführt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Pflanzfertiger: Ismaning, den .....

ImmoAG Projektentwicklung

Gemeinde: Rohrenfels, den .....

Karin Schäfer, Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in der Sitzung vom 29.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.10.2009 hat in der Zeit vom 07.01.2010 bis einschließlich 08.02.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 29.10.2009 hat in der Zeit vom 07.01.2010 bis einschließlich 08.02.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.02.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom 08.03.2010 bis einschließlich 08.04.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom 08.03.2010 bis einschließlich 08.04.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2010 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels am 26.04.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in der Sitzung vom 29.11.2012 beschlossen, festgestellte Fehler in diesem Bebauungsplan durch ein Ergänzungsverfahren (Fehlerbehebungsverfahren) nach § 214 Abs. 4 BauGB zu heilen.

Die öffentliche Auslegung des korrigierten Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum korrigierten Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum korrigierten Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Rohrenfels, den .....

(Siegel) Karin Schäfer, Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtshöfen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rohrenfels, den .....

(Siegel) Karin Schäfer, Bürgermeisterin