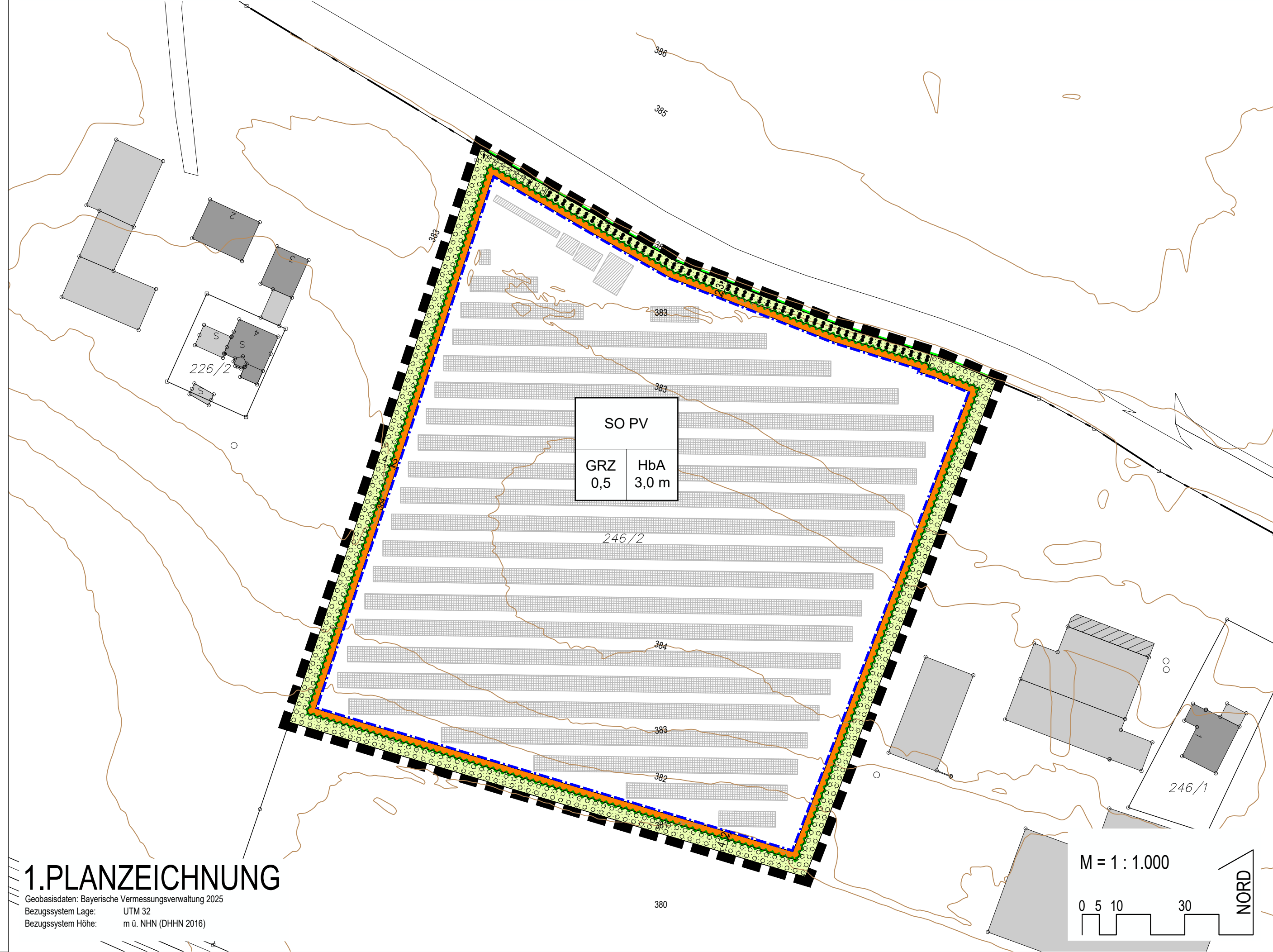


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"PV-ANLAGE NEUSTETTEN"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund

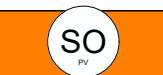
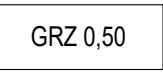
- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

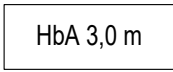
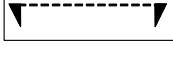
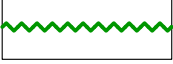
den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Anlage Neustetten"

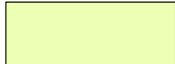
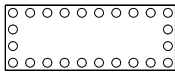
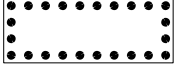
als SATZUNG.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

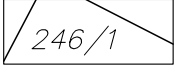
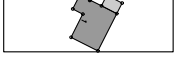
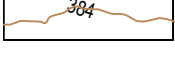
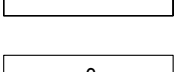
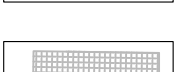
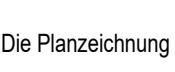
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, zeitliche Befristung
- Gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO PV nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Rohrenfels verpflichtet hat.
-  Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Freiflächen-Photovoltaikmodulen auf Rammfundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorengelände, Anlagen zur Aufnahme von Energie- (Batterie-) Speichern, Nebengebäude für die Grünpflege und sonstige technisch oder betriebstechnisch notwendigen Nebengebäude zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung des Sondergebiets Photovoltaik nur für einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Beginn der Nutzungsaufnahme zulässig ist. Nach Nutzungsende, spätestens jedoch nach 30 Jahren sind die Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zugehörigen Anlagen, Gebäude und Einfriedungen innerhalb eines Jahres vollständig zurück-zubauen und zu entfernen.
- Als Nachfolgenutzung für das Sondergebiet Photovoltaik wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
-  maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,50
Eine Überstellung des SO Photovoltaik durch Freiflächen-Photovoltaikmodule wird bis zu einer max. GRZ von 0,50 zugelassen (vertikale Projektion der Freiflächen-Photovoltaikmodule auf die Geländeoberfläche).
Im SO PV wird eine max. Grundfläche GR von insgesamt 200 qm für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen zugelassen. Für die Errichtung von Anlagen für Energie- Batterie-Speicher wird eine max. GR von insgesamt 200 qm zugelassen.

-  maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, hier: 3,0 m
Die Höhe baulicher Anlagen ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen.
- Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen, von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Maschinen und von Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen sowie Anlagen für Energie-Batterie-Speicher ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehr
-  Straßenbegrenzungslinie
-  festgesetzter Zufahrtsbereich
- Bauliche Gestaltung
- Photovoltaikmodule
Photovoltaikmodule sind in Reihen auf Modulrücken mit einem Abstand von der Geländeoberkante von mind. 1,0 m anzuordnen. Zwischen den Modulen sind mindestens 3,5 m breite Streifen freizuhalten.
Die Photovoltaikmodule sind so aufzustellen, dass von ihnen keine Blendwirkung auf klassifizierte Straßen und Wohnnutzungen ausgeht.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.
- Einfriedungen
 Einfriedung
Einfriedungen sind nur am festgesetzten Standort bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 20 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Das Gelände darf im Bereich der Zufahrt an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Sonstige Geländeänderungen sind unzulässig.
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)
- Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)
- Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind mit der Vorhabenerrichtung, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- Sondergebiet (SO) Photovoltaik
Die Fläche des Sondergebiets ist, mit Ausnahme der Pflegewege und Flächen für Nebenanlagen, als extensive Begrünung mit einer arten- und kräuterreichen Wiese anzulegen. Düng- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
-  Grünfläche zur Eingrünung des Sondergebiets
-  Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung
Die Pflanzbindung darf im Bereich der festgesetzten Zufahrt auf einer Breite von 5 m zur Anlage von einem geschotterten Zufahrtsweg durchbrochen werden.
Pflanzung einer durchgehenden 2-reihigen Hecke
Mindest-Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm
Standraum pro Pflanze: 1,5 m x 1,5 m
Zulässig sind nur heimische Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste 9.3.3
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.
-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Pflanzliste

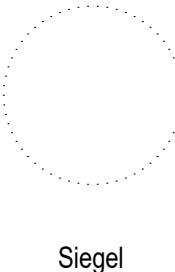
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Craeaegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schliehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

3. HINWEISE

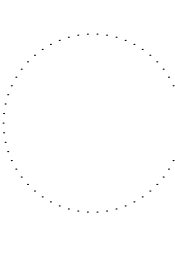
- Hinweise durch Planzeichen
 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 246/1
 bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 Höhenschichtlinien in m ü. NHN, z. B. 384 m ü. NHN
 Wassersensibler Bereich
 Grenze der Gemeinde/Gemarkung
 Bemaßung, z. B. 3 m
 Modulbelegung
 Geplante technische Gebäude und Anlagen
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.
- Landwirtschaft
Bedingt durch die Lage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es bei ordnungsgemäßen Einsatz von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen zu Steinschlag kommen. Für Steinschlagschäden an den Modulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.
- Baumfallzone
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen Bäume oder Äste Richtung PV-Anlage fallen und damit zu Schäden führen. Für derartige Schäden an der Anlage können keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.
- Artenschutz
 - Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
 - Zum Schutz von Hecken und Bäumen entlang des Vorhabengebiets ist während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Puffer zu den Strukturen einzuhalten, der nicht bebaut, befahren oder als Lagerfläche misbraucht werden darf. Es ist ein nicht verrückbarer Zaun anzubringen.
 - Gehölze dürfen lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10. und 28./29.02. entfernt werden.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim zuständigen Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese dem zuständigen Landratsamt und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden und ggf. zu sanieren.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Rohrenfels, den
-
Manuela Heckl
Erste Bürgermeisterin



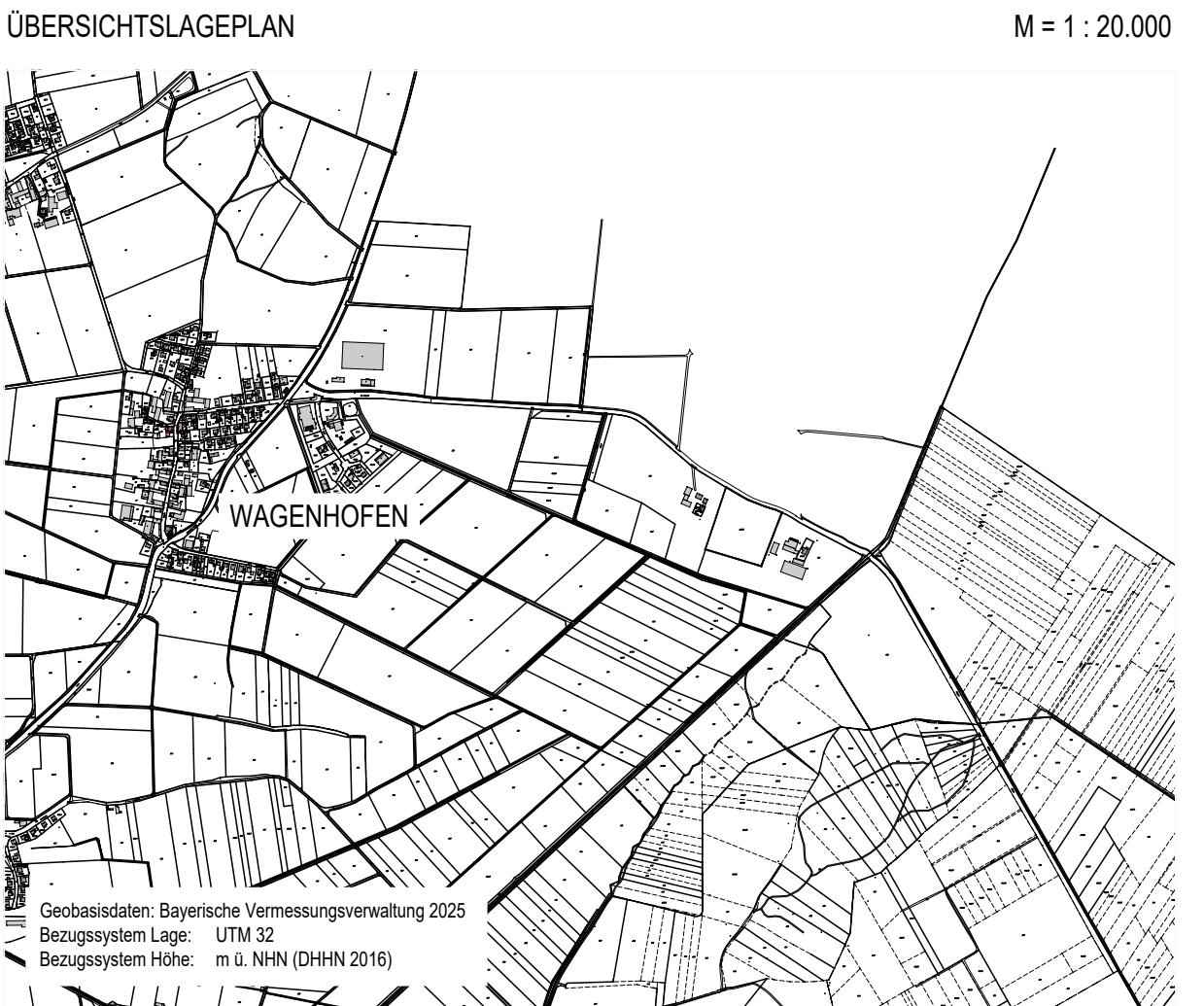
- Rohrenfels, den
.....
Manuela Heckl
Erste Bürgermeisterin



GEMEINDE ROHRENFELS
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"PV-ANLAGE NEUSTETTEN"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 24.09.2026

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de