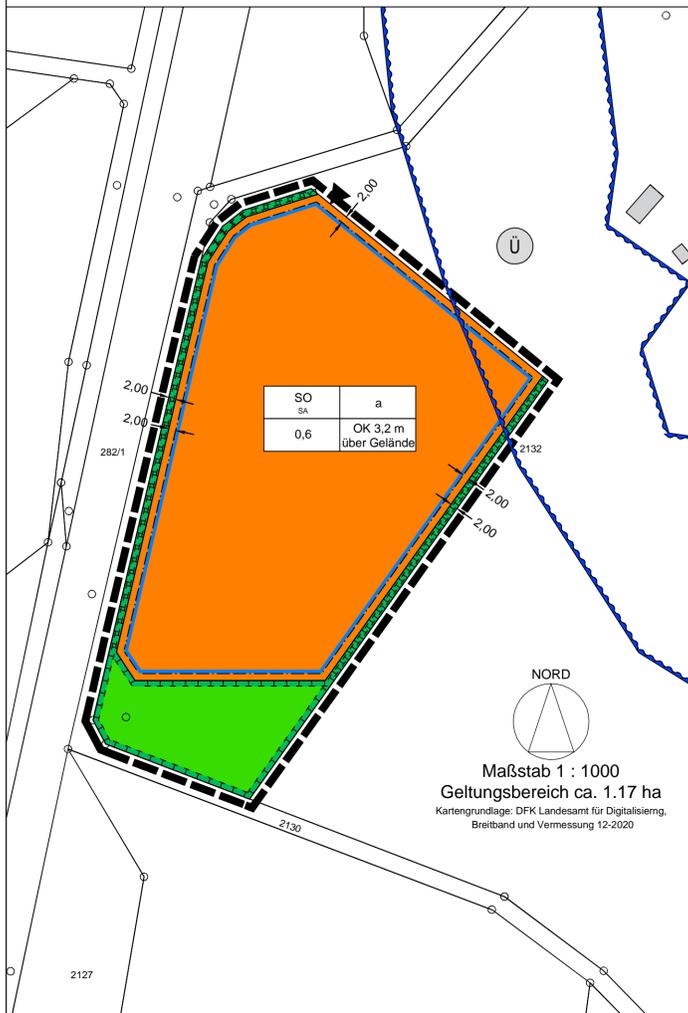


Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Planzeichen gem. Planzeichenverordnung vom 1990 - PlanzV 90

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO SA: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Solaranlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ: Grundflächenzahl, hier: 0,6 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - OK 3,2 m über Gelände: Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, hier: 3,2 m (§ 18 Abs.1 BauNVO)
 - a: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsf lächen**
 - Einfa hrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Grünordnung**
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen. Hier: Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
 - Bemaßung, Angabe in Meter (20,00)
 - Flurgrenzen mit Grenzpunkten
 - Flurstücksnummer und Gebäude (2132)

Teil C - Textliche Festsetzungen

Präambel

Der Markt Offingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 24.07.2019, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 26.03.2019, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 13.05.2019 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 24.07.2019

den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Donauried"

als

Satzung

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen, Teil B Begründung und Umweltbericht, Teil C Textliche Festsetzungen, und Teil D Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom ____2021

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 2132 der Gemarkung Offingen mit einer Größe von 1,17 ha.

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung "Solaranlage"** zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorganbsträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Einzelnen sind dies Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechsellrichtergebäude bzw. Übergabestation, sowie Modultische in Metallkonstruktion mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen. Nebenanlagen: Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,2 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigschutz herzustellen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit. Die Grundflächenzahl wird auf 0,60 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

3. Bauweise und Gestaltung

Es gilt die abweichende Bauweise. Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün. Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun mit Übersteigschutz, ohne Sockel, mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Stellflächen und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrassen oder Wegekoffer aus Kies sind zulässig. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,3 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Modulbauwerke bzw. Elektrogebäude aus technischen Gründen erforderlich sind. Zur Aufstellung der Gebäude gelten +/- 0,5 m. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind, wie im Plan dargestellt, bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) und Übergabestationen zulässig.

5. Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO

6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

7. Niederschlagswasser (§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.

8. Grünordnung

8.1 Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung):

Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig. Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrassen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich durch Aussamung zu Kalkmagerrasen entwickeln. Die als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche, welche nicht mit Nebenanlagen überbaut ist, ist, soweit keine Wiesenstruktur vorhanden ist, als extensive Wiese anzulegen und zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes extensiv zu pflegen, ohne Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien. Die zur Ansaat zu verwendende Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung abzustimmen. Es sind maximal 2 Mähgänge zulässig, mit einem frühesten Schnitzeitpunkt zum 15. Juni. Eine Schafbeweidung auf der Fläche innerhalb des Zaunes ist zulässig. Die Bestossung erfolgt mit max. 1,2 GV / ha im Jahresdurchschnitt . Ein Schaf wird mit 0,15 GV (= Großvieheinheit) berechnet. Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15 cm zum Gelände zu gewährleisten.

Der Zaun ist mit 100 Kletterpflanzen der Arten Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus) und Wald-Geißschlinge (Lonicer a periclymenum) in Topfballenqualität zu bepflanzen und jeweils mit einer Verbissmanschette zu schützen.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2.1. Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches

Für den zu erwartenden Eingriff in die Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von **0,1966 ha** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes herzustellen.

Ziel ist die Extensivierung der Nutzung und Verwirklichung einer Hochstaudenflur.

Ehemals ackerbaulich genutzte Flächen (2 m breite Streifen entlang der westnordwestlichen und ost-südöstlichen Anlagenseite) sind mit einer Saatgutmischung anzusäen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und von ihr freizugeben ist.

Die Vegetationsschicht der bestehenden Wiesen der südlich gelegenen zusammenhängenden Flächen ist durch Grubbern aufzubrechen, so dass sich schneller eine größere Artenvielfalt einstellen kann.

Die Pflege dieser Flächen ist stark reduziert durchzuführen. So darf höchstens einmal pro Jahr etwa ein Drittel der Fläche gemäht werden. Das Mähgut hat ca. 2 Wochen auf der Fläche zu verbleiben und ist dann zu entfernen. Aufkeimende Gehölze sind zu entnehmen.

Zusätzlich sind auf der südlichen Fläche ein Lesesteinhaufen und zwei Totholzhaufen anzulegen.

Für Eidechsen ist im Bereich der Ausgleichsflächen ein Lesesteinhaufen als Vermehrungs- und Überwinterungsstätte an voll besonnter Stelle nahe der Bahnlinie frostsicher vertieft anzulegen. Die Stelle ist als mindestens 10 m² große Sandfläche (10 cm dick) aus gewaschenem Sand zu schütten und mit 4 m³ Kieselsteinen größer 64 mm abzudecken, im unteren Bereich sind auch Steine größer 200 mm zu verwenden.

Es sind an zwei Stellen jeweils 1,5 m³ Totholz (Wurzelstöcke oder mindestens 15 cm dickes Ast- oder Stammholz von mindestens zwei der Holzarten Fichte, Kiefer, Buche, Eiche, Esche und Ahorn einzubauen.

Auf einer Fläche von ca. 200 m² sind durch Befahren mit schweren Baumaschinen oder großen Traktoren Fahrspuren herzustellen, zur Bildung sogenannter ephemerer Gewässer.

8.2.2. Schutz von Tieren

Im Schotterbett der Bahnanlage sind Reptilien zu vermuten. Um Gefährdung zu vermeiden werden folgende Vorkehrungen festgesetzt:

Bau in den Ruhephasen der Reptilien von Oktober bis April.

Bei Bau außerhalb der Ruhephasen - Sicherung der Baustelle mittels reptiliensicherem Bauzaun vor den jahreszeitlichen Aktivitätsphasen der Zauneidechse (Aufbau von Oktober bis Mai, bei Aufbau außerhalb dieses Zeitfensters Vergrämung der Tiere vor Aufbau, ggf. Absammeln innerhalb des Zaunes gefangener Tiere und Umsetzen in geeignete Lebensräume)

9. Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1,75 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

10. Grundwasser- und Bodenschutz

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.

11. Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept abzustimmen. Dabei sind die Brandschutzrichtlinien der Feuerwehr zu beachten. Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Anlagenteilen muss mit den gängigen, der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Gerätschaften (z.B. Bolzenschneider) zu erzielen sein. Sollte es sich beim Tor nicht um eine leichte Bauweise mit gängigen Sicherheitszylinder- Schließern handeln, ist der Feuerwehr eine Zugangsmöglichkeit in Form eines Feuerwehrschlüssel-depots vorzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass ein elektronisches Tor verwendet wird.

12. Monitoring

Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Offingen, _____ Markt Offingen
 Ergänzt,
 Ausgefertigt am
 Thomas Wörz 1. Bürgermeister

II. Hinweise:

Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale):

Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Bodenschutz:

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Eisenbahnanlagen:

Die Sicherheitsanforderungen beim Bau in der Nähe von Eisenbahnanlagen sind zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i.d.F. vom ____2021 fand in der Zeit vom ____2021 bis ____2021 statt.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom ____2021 fand in der Zeit vom ____2021 bis ____2021 statt.
- Der Markt Offingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates in der Sitzung vom ____2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom ____2021 als Satzung beschlossen.



Markt Offingen, den ____2021

Thomas Wörz
 Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Markt Offingen, den ____2021

Thomas Wörz
 Erster Bürgermeister

Markt Offingen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Donauried" mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer Teilfläche des Flurstückes 2132 der Gemarkung Offingen, östlich der Bahnlinie Neuoffingen-Donauwörth

Teil A Planzeichnung Teil C Textliche Festsetzungen

Fassung vom 18.01.2021



Quelle: Digitale Ortskarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 12/2020 - Maßstab 1 : 20.000

Markt Offingen
 Marktstraße 19
 89362 Offingen

Planungsbüro Löcherer + Ryll
 Ernst Löcherer
 Landschaftsarchitekt
 Forststraße 16a
 87662 Osterzell

Walter Ryll
 Dipl.-Ing. FH Landespflege
 Beethovenstraße 5
 89297 Roggenburg