



Stadt Weilheim i. OB
**Bebauungs- und Grünordnungsplan
für das „Sondergebiet Solar
Photovoltaikanlage Weilheim-Ost“**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - F Vorentwurf
Fassung vom 01.07.2024



Erarbeitet für die Stadt Weilheim i. OB von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Zulässig sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien – Sonnenenergie:
 - Photovoltaikmodule einschließlich Aufständering und zugehörige technische Anlagen
 - Trafostation / Wechselrichter / Batteriespeicher

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe in Meter.

Zulässige Grundflächenzahl

- (2) Für die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche, einschließlich der Nebenanlagen wird eine Grundflächenzahl GRZ von max. 0,5 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wartungs- und Pflegewege. Die Modulaufstellung innerhalb der Baugrenze muss so erfolgen, dass mindestens 3,0 m breite Streifen zwischen den Modulreihen verbleiben.

Höhe der Module und sonstigen baulichen Anlagen

- (3) Der Abstand der Unterkante der Photovoltaikmodule einschließlich Aufständering zur natürlichen Geländeoberfläche muss mindestens 0,80 m betragen.
- (4) Die über die Nutzungsschablone festgesetzte Höhe ist das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

1.4 Abstandsflächenrecht

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Grünordnung

Allgemeine Grünordnung

- (1) Das nach § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (Planzeichnung Teil B 1.1) ist unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenem Mähgut zu begrünen.
- (2) Die begrüneten Flächen sind durch eine ein- bis zweischürige Mahd mit Schnittgutabfuhr zu pflegen. Entwicklungsziel ist ein extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland.
- (3) Die Mahd hat unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk und einer Schnitthöhe von 10 cm zu erfolgen.
- (4) Alternativ zur textlichen Festsetzung 1.6 (2) und 1.6 (3) ist eine Beweidung zulässig.
- (5) Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
- (6) Ein Mulchen der Fläche ist unzulässig.
- (7) Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (8) Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit autochthonen Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 3.4) zu bepflanzen und durch Ansaat (Saatgut siehe unter Textliche Festsetzung 1.6 (1)) zu begrünen.
- (9) Für Strauchpflanzungen sind Gehölze nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen: verpflanzter Strauch, Höhe 60 -100 cm.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung

2.1 Bauliche Gestaltung

Beleuchtung

- (1) Die Beleuchtung der Photovoltaikanlage ist unzulässig.

Wartungs- und Pflegeweg

- (2) Die Wartungs- und Pflegewege sind unbefestigt als Grünwege zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Ansaat siehe textliche Festsetzung 1.6 (1)).

2.2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Einfriedung in einer Größenordnung von 3,0 m² zulässig, eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen

- (1) Im Geltungsbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m ab dem natürlichen Gelände zulässig.
- (2) Zulässig sind Maschendrahtzäune und Industriegitterzäune.
- (3) Alle Zäune sind ohne durchgängige Sockel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand zu errichten.

3 Hinweise

3.1 Bauliche Gestaltung als Hinweis

- (1) Werden verzinkte Stahlprofile für die Modultische etc. verwendet, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden. Sollte dies der Fall sein, müssen andere Materialien (z. B. Edelstahl, Aluminium etc.) oder eine Beschichtung der Verzinkung erfolgen. Gemäß dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Ausgestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (LfU 2014; S. 24) bestehen keine Bedenken gegen den Einsatz von verzinkten Stahlprofilen, sofern sich die Modulverankerungen innerhalb der ungesättigten Bodenzone befinden.

3.2 Denkmalpflege als Hinweis

- (1) Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

3.3 Auftreten von Altlastenverdacht

- (1) Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

3.4 Immissionsschutz als Hinweis

- (1) Alternativ zu einem aufwendigen Sichtschutz entlang der Anlagengrenze besteht die Möglichkeit, zur Reduzierung maßgeblicher Blendwirkungen Blendschutzmaßnahmen am Immissionsort (erstes Obergeschoss) zu realisieren.
Hier besteht beispielsweise die Option in Absprache mit dem Eigentümer, auf Projektkosten eine moderne Jalousienvorrichtung an den Fenstern im ersten Obergeschoss mit Blick auf die Anlage zu installieren. Entsprechende Absprachen sind nicht ungewöhnlich und stellen eine effektive Möglichkeit dar, Blendwirkungen nach Bedarf zu unterbinden.

3.5 Einfriedung als Hinweis

- (1) Es wird empfohlen die Einzäunung in wolfsabweisender Ausführung zu errichten. Auf das Schreiben des Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024 wird verwiesen.

3.6 Grünordnung als Hinweis

- (1) Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
- (2) Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

3.7 Pflanzlisten als Hinweis

- (1) Für Strauchpflanzungen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball