



STADT WEILHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“ nach § 12 BauGB Vorhaben und Erschließungsplan

SATZUNG

Fassung vom 02.07.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“

nach § 12 BauGB Vorhaben und Erschließungsplan

Stadt Weilheim - Landkreis Weilheim - Schongau
Regierungsbezirk Oberbayern

Stadt Weilheim

Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i.OB
Telefon: 0881 / 682-0
Telefax: 0881 / 682-299

stadt.weilheim@weilheim.de
www.weilheim.de

Planung:

Büro für kommunale Entwicklung Löcherer + abtplan

Städtebaulicher Teil
Büro für kommunale Entwicklung abtplan
Gerhard Abt, Stadtplaner
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf
Tel. 08342 – 915601
Fax. 08342 – 915602

Landschaftsplanerischer Teil
Ernst Löcherer
Landschaftsarchitekt
Forststrasse 16 A
87662 Osterzell
Tel. 08345 – 9750
Fax. 08345 – 9751

PRÄAMBEL

Die Stadt Weilheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. 1 Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 14.08.2007 (GVBl Nr. 18) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“ mit integriertem Grünordnungsplan nach § 12 BauGB Vorhaben und Erschließungsplan

als Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die vom Büro für kommunale Entwicklung Löcherer + abtplan ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 02.07.2012, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und der Umweltbericht vom 02.07.2012 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

	Rechtsgrundlagen	
1.	Baugesetzbuch	(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und zuletzt geändert vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316).
2.	Baunutzungsverordnung	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
3.	Planzeichenverordnung	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58)
4.	Bundesnaturschutzgesetz	Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 5 G. v. 06.02.2012 BGBl. I S. 148; Geltung ab 01.03.2010
5.	Bayerische Bauordnung	(BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der jeweils gültigen Fassung.
6.	Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.02.2011 (GVBl. 2011).
7.	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 136).
8.	Bayerisches Denkmalschutzgesetz	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl. S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBl. S. 622) – BayRS 2242-1-K.

A PLANZEICHNUNG

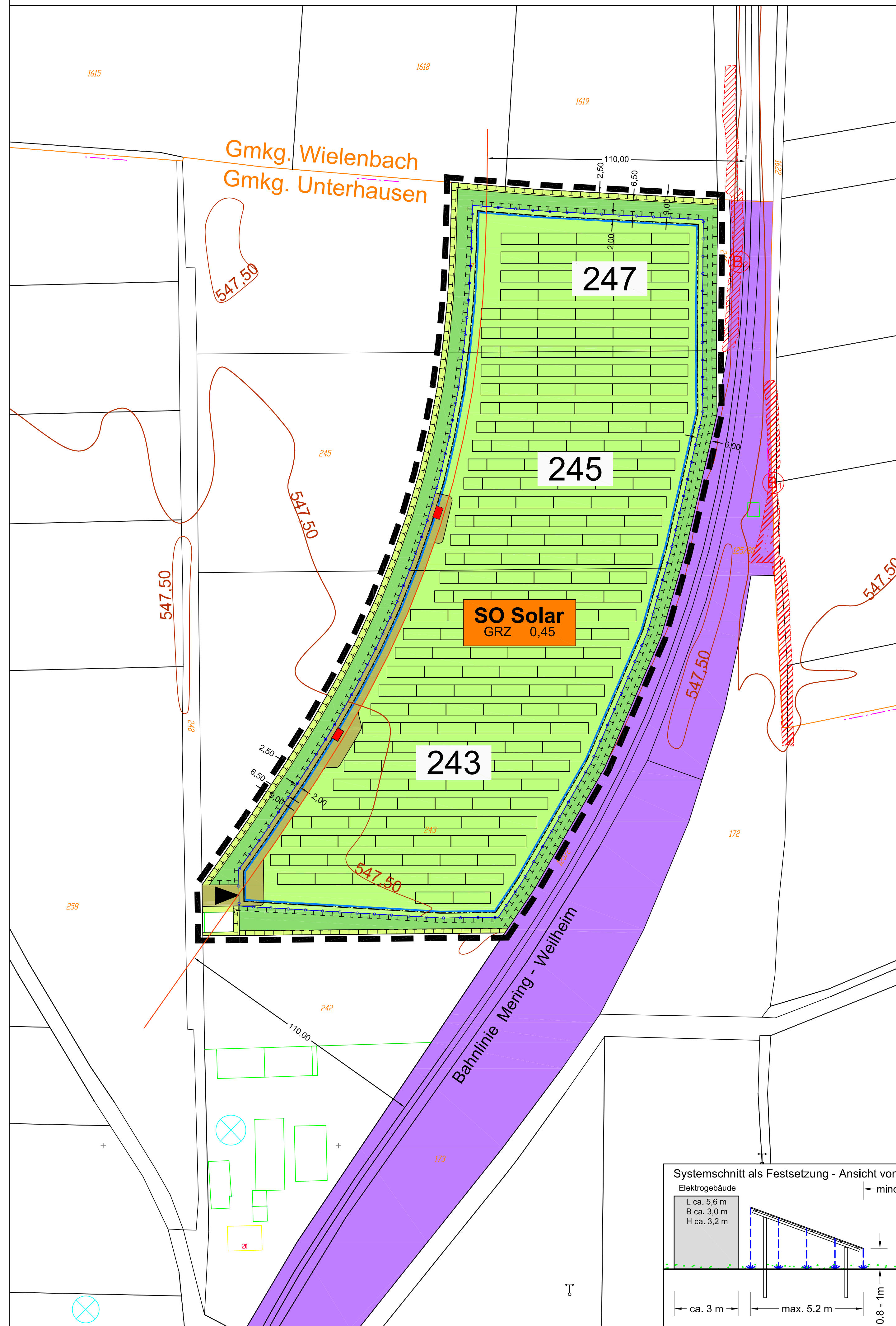
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(nach § 9, Abs. 1 und 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

D VERFAHRENSVERMERKE

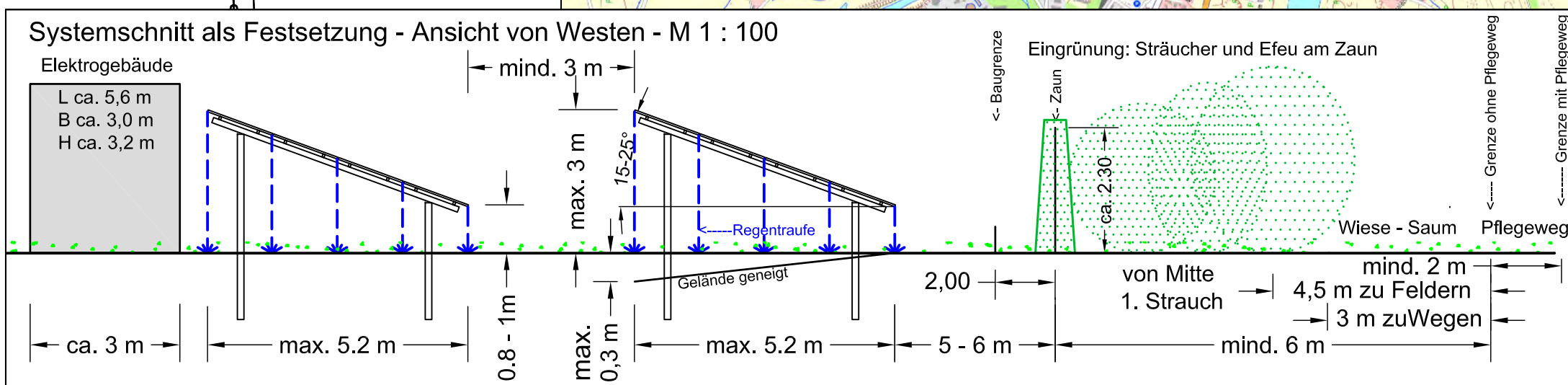
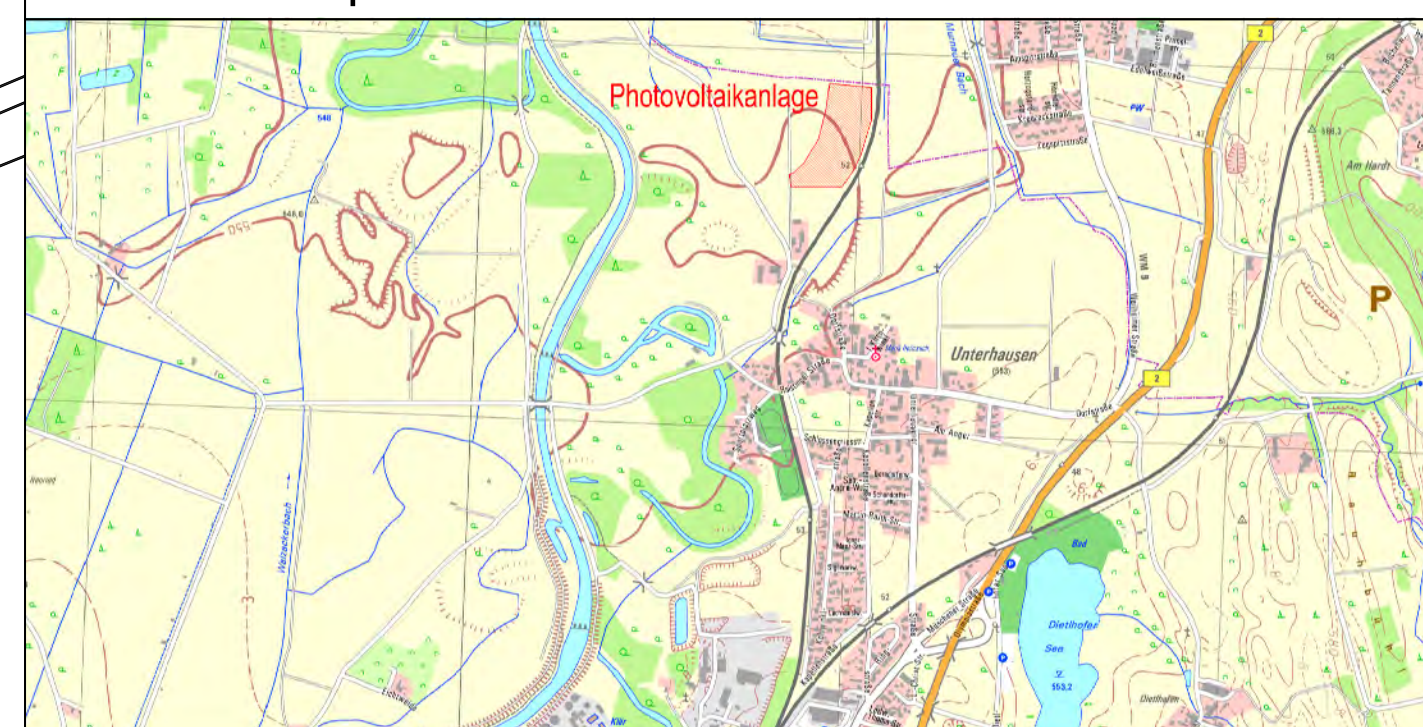
A Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



B Zeichenerklärung, Festsetzung durch Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Baugrenze, Bereich der maximal mit Modulen zu belegenden Fläche
- Sondergebiet Solar
- Grundflächenzahl, hier: 0,45
- Stahlgitterzaun, 2,30m hoch mit Übersteigenschutz, 15 cm Bodenfreiheit
- Funktionsgebäude ca. 3 x 6 x 3 m (Trafo, Wechselrichter und Übergabestation)
- Modultische innerhalb der Baugrenze bis maximal zur 110 m-Linie (rot)
- Minimierungs- und Ausgleichsflächen:**
- Entwicklung von extensiven Wiesen und Säumen innerhalb des Zaunes
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - extensives Grünland mit Hecke;
- Entwicklung von Hecken mit extensiven Säumen, insgesamt 6 m bis 9 m breit, durch Pflanzung heimischer Gehölze, vorwiegend Sträucher, mind. 3-reihig.
- Entwicklung von extensiven Wiesen und Säumen außerhalb des Zaunes
- Pflegeweg ca. 2,5m breit, Entwicklung von extensiven Wiesen und Säumen
- Kiesweg, Schotterrassen, Einfahrt, Parkplatz
- Bestand:**
- Fläche für Bahnanlagen mit Rand des Gleiskörpers
- Biotop, Ident.Nr. 8132-0198-001 und -002
- Sonstige Planzeichen und Hinweise:**
- Flurgrenzen mit Flurnummer
- Vorhandene Gebäude gem. digitaler Flurkarte
- Verwaltungsgrenze, Stadtgebiet - Gemarkung
- Einfahrt / Tor
- Bemaßung
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter ü. NN

Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000



D Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.02.2012 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen wurden in der Zeit vom 06.03.2012 bis 12.04.2012 öffentlich ausgelegt. Am 15.03.2012 wurde die Planung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2012 und Termin zum 17.04.2012 beteiligt.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.04.2012 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Entwurf gebilligt.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, am 05.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht, und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2, fand in der Zeit vom 14.05.2012 bis 18.06.2012 statt.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 20.08.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel

Weilheim, 06.07.2012

Markus Loth
1. Bürgermeister

Siegel

Weilheim, 20.08.2012

Markus Loth
1. Bürgermeister

Geltungsbereich ca. 3,97 ha

NORD

Maßstab 1 : 1000

Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet Solar

"Solarpark Weilheim-Unterhausen 2"

mit integriertem Grünordnungsplan, sowie integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Endgültige Fassung vom 02.07.2012

Betroffene Flurstücke auf der Gemarkung Unterhausen:
243, 245 und 247



Stadt Weilheim i. OB

Ldkr. Weilheim-Schongau

Städtebau:
Gerhard Abt, Stadtplaner
Büro für kommunale Entwicklung - abtPlan
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf
Tel: 08342-915601
Fax: 08342-915602
E-Mail: abtplan@t-online.de

Grünordnung:
Ernst Löcherer
Garten- und Landschaftsarchitekt
Forststr. 16a
87662 Osterzell
Tel: 08345-9750
Fax: 08345-9751
E-Mail: ernst.loecherer@arcor.de

C) Festsetzungen durch Text

Bebauungsplan „Solarpark Weilheim-Unterhausen 2“

Inhalt

1.	Geltungsbereich	6
2.	Art der baulichen Nutzung	6
3.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
5.	Zeitraum der baulichen Nutzung	7
6.	Geländegestaltung	8
7.	Niederschlagswasser, Abwasser.....	8
8.	Grünordnung	8

1. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Sonstiges Sondergebiet Solar (SO-Solar) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Im Geltungsbereich liegende Grundstücke (siehe Bebauungsplanzeichnung):
Gemarkung Unterhausen, Teilflächen mit den Flurnummern 243, 245 und 247.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Zulässige Nutzungen:

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1. Betriebsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
2. Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form.

b) Gestaltung der Elektro-Gebäude:

Bauform: **Erdgeschossige Gebäude** (Transformatoren- und Wechselrichtergebäude):

Dachform: Die Elektro-Gebäude sind mit **Flachdach** auszuführen;

Dachdeckung: Bituminöse Dachabdichtung;

Wände: **Betonfertigteil**-Ausführung;

Farbe: Für die Fassaden sind **keine grellen und leuchtenden Farben** zulässig

c) Technik der Elektro-Gebäude und Modulbauwerke:

Für alle Gebäude und baulichen Anlagen gilt:

- Es dürfen keine grundwassergefährdenden Stoffe verwendet werden.

Für alle Elektro-Gebäude gilt:

- Zum Schutz des Grundwassers wird für die Unterbringung der Trafo- und Wechselrichter ein zertifiziertes Fertigteilgebäude verwendet, das zum Schutz vor dem Austritt von wassergefährdenden Stoffen mit entsprechenden öldichten Auffangeinrichtungen ausgestattet ist.

Hinweise:

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten werden die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

a) Grundstücksfläche:

Die Grundstücksfläche beträgt 3,9711 ha.

Die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze beträgt 3,09 ha.

Der maximale mit Modulen oder Elektrogebäuden überbaubare Bereich beträgt 1,787 ha.

Der maximal mit Modulen oder Gebäuden überbaute Bereich ergibt sich aus $3,9711 \text{ ha} \cdot \text{GRZ } 0,45$.

b) Grundflächenzahl:

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,45. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden. Nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO kann die Überschreitungsmöglichkeit für Flächen gem. § 19 (4) BauNVO in Anspruch genommen werden, so dass wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Zufahrt und Stellplatz, ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet werden müssen.

c) Baugrenzen:

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Nebengebäude sind nur innerhalb den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

d) Abstandsflächen:

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden betragen unter Hinweis auf Art. 6 BayBO mindesten 3,00 m.

e) Grundfläche Gebäude:

Für die Trafo- und Betriebsgebäude ist insgesamt eine überbaubare Fläche von ca. 34 m² zulässig.

f) Höhe der baulichen Anlagen:

Die Wandhöhe der Elektrogebäude darf maximal 3,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach.

Die Höhe der Modulbauwerke darf maximal 2,7 m betragen. Bei Unebenheiten des Geländes darf die vorgenannte Höhe der Modulreihen (um die Oberkante der Module beibehalten zu können) um 0,3 m überschritten werden. Bei nördlich abfallendem Gelände darf die maximale Überschreitung 0,6 m betragen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

5. Zeitraum der baulichen Nutzung

Gem. § 9 (2) BauGB ist die Nutzung nach Ziffer 1 zeitlich befristet auf 30 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Nach Ablauf der zeitlichen Befristung wird der Vertrag auf unbestimmte Zeit verlängert. Der Vertrag kann dann aber jedes Jahr von jeder Partei mit sechsmonatiger Kündigungsfrist zum Jahresende gekündigt werden, sofern keinen anderen Vereinbarungen zur Verlängerung geschlossen.

Gem. § 9 (2) BauGB ist die Nutzung nach Ziffer 2 ist die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung – Freiflächen-Photovoltaikanlage – spätestens sobald die Anlage nicht mehr zur Stro-

merzeugung benutzt wird, zu beenden.

Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage ist das „Sondergebiet - Solar“ wieder dem Regime des § 35 BauGB zuzuführen und der ursprüngliche Zustand .

Die Ausgleichsmaßnahmen entfallen - unbeschadet BayNatSchG (z.B. Art. 19 und 23) bei Wegfall des Eingriffes.

6. Geländegestaltung

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/-0,3 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind. Zur Aufstellung der Gebäude gelten +/-0,5 m.

Es gelten nachfolgend gesondert begründete Ausnahmen:

- Geländeänderungen im Zuge von Biotopgestaltungsmaßnahmen dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die o.g. Grenzwerte überschreiten.
- Technische Bauwerke, z.B. Wälle zum Sicht-, Blend- und Lärmschutz sind nur nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig, bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über dem Niveau des ursprünglichen Geländes.
- Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

7. Niederschlagswasser, Abwasser

Niederschlagswasser ist breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Die Funktionsfähigkeit etwaiger Drainagen auf den landwirtschaftlichen Flächen ist zu erhalten.

8. Grünordnung

Private Grünflächen, Minimierungs- und Ausgleichsflächen

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken.

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und der Ortsrandeingrünung.

Für den zu erwartenden Eingriff in die Landschaft sind auf einer öffentlich zugänglichen Ausgleichsfläche von ca. 0,70 ha, außerhalb der Einzäunung entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Der notwendige Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Einzäunung werden Minimierungsmaßnahmen durchgeführt.

Ziel ist die Verwirklichung von artenreichen Magerwiesen, Hecken und Säumen.

Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

Wiesen:

Die offenen (gehölzfreien) Flächen des Sondergebietes, innerhalb und außerhalb der Einzäunung, sind in Form einer kräuterreichen Wiese extensiv zu bewirtschaften. Dies gilt auch für Pflegewege außerhalb der Eingrünung, sie werden ohne bauliche Veränderungen als Wiesensäume entlang von Gehölzpflanzungen gehalten und gepflegt.

Alle evtl. erforderlichen Ansaaten sind mit standortgerechtem autochthonem Saatgut vorzunehmen.

Montageflächen, Fahrwege oder Zufahrten werden als Kiesflächen ausgeführt. Auf diesen Bereichen soll sich die Vegetation durch natürliche Ansamung zu Kalkmagerrasen entwickeln und später bei

Bedarf gepflegt werden.

Pflanzflächen:

Für Bepflanzungen sind die im Naturraum einheimischen (autochthonen) standortgerechten Gehölze zugelassen (Vorkommensgebiet VI Alpen u. Alpenvorland - gem. Leitfaden BMU Sept. 2011).

Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen ist, nach der unten aufgeführten Pflanzliste, eine mindestens 3-reihige naturnahe Hecke anzulegen und zu pflegen.

Dabei dürfen die Wirkung der Module und die Nutzung der nachbarlichen landwirtschaftlichen Feldflächen nicht beeinträchtigt werden.

Als Pflanzraster wird ein Abstand von 1,0 m mal 1,5 m festgesetzt.

Der Reihenabstand beträgt 0,9 bis 1,3 m und der Abstand der Pflanzen in der Reihe 1,3 m bis 1,7 m.

Mindest-Pflanzengröße der Sträucher: zweimal verpflanzte Str. Höhe 100 bis 150 cm, (ohne Ballen).

Mindest-Pflanzengröße der Bäume 2. u. 3. Wuchsordnung: Heister, 2-x verpflanz, 175-200 cm o. B.

Gehölzpflanzungen Gehölzarten:

Die Pflanzflächen werden vorwiegend mit Sträuchern bepflanzt.

* WO = Wuchsordnung; 3 = Kleinbaum, 4 = Strauch (Großsträucher sind unterstrichen)

Deutscher Name	Botanischer Name (Abkürzung im Pflanzschema)	* WO	Pflanzreihe von Ost / West / Süd	Lage in der Anlage	Anteil ca. %
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> (Co sa)	<u>4</u>	ab 1. Reihe	O-S-W-N	10,0
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i> (Co av)	<u>4</u>	ab 2. Reihe	O-S-W-N	1,0
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> (Cr mo)	<u>4</u>	ab 2. Reihe	O-S-W-N	1,0
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i> (Eu eu)	4	ab 2. Reihe	O-S-W-N	10,0
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> (Li vu)	4	ab 1. Reihe	O-S-W-N	15,0
Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> (Lo xy)	4	ab 1. Reihe	O-S-W-N	15,0
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i> (Pr sp)	4	ab 2. Reihe	O-S-W-N	4,0
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i> (Rh ca)	<u>4</u>	ab 1. Reihe	O-S-W-N	2,0
Hundsrose	<i>Rosa canina</i> (Ro ca)	4	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	20,0
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i> (Ro ru)	4	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	5,0
Korbweide	<i>Salix viminalis</i> (Sa vi)	<u>4</u>	1. + 2. Reihe	O-S-W-N	1,0
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> (Sa ni)	<u>4</u>	ab 2. Reihe	O-S-W-N	2,0
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i> (Vi la)	4	ab 1. Reihe	O-S-W-N	10,0
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> (Vi op)	4	ab 1. Reihe	O-S-W-N	4,0
Gesamt					100 %
Zusätzlich immergrüner Sichtschutz, alle 5 lfm des Zaunes eine Kletterpflanze:					
Efeu	<i>Hedera helix</i>		Kletterer, Zaun	O-S-W-N	100 %

Bäume auf der Nordseite der Eingrünungen mit 8 bis 12 m, im Mittel ca. 10 m Pflanzabstand				
Deutscher Name	Botanischer Name	*WO		St.
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	2		3
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	3		3
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	3		3
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	3		3
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	3		3
Pflaume in Sorten	<i>Prunus myrobalana</i>	3		2
Gesamt				17

Durchführung und Fertigstellung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Die festgesetzten Maßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

Vor Beginn sind die Maßnahmen der UNB anzuzeigen. Nach der Fertigstellung erfolgt die Abnahme durch die UNB. Zur Abnahme ist der UNB ein Bericht über die sachgemäß durchgeführten Maßnahmen vorzulegen (vor Allem der Nachweis, der Verwendung von autochthonem Pflanz- u. Saatgut).

Die Ausgleichsflächen sind zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern und in das kommunale Ökokataster einzutragen. Nachweise hierüber sind der UNB vorzulegen.

Pflege der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Es darf nicht gedüngt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Alle Wiesenflächen und Gehölzsäume, sind zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes extensiv zu pflegen.

Das Schnittgut innerhalb der Einzäunung darf fein gemulcht werden.

Das Schnittgut der Ausgleichsflächen (Wiesen außerhalb der Einzäunung) ist zu entfernen und abzuführen.

Im ersten und zweiten Jahr gilt als frühester Schnitzeitpunkt der 15. Juni, wobei eine mehr als zweimalige Mahd möglich ist.

Ab dem 3. Jahr wird auf den Ausgleichsflächen als Schnitzeitpunkt der 15. Juli mit max. zweimaliger Mahd pro Jahr festgelegt. Bei starkem Wachstum kann während einer Übergangszeit von weiteren 3 Jahren bis zu dreimal gemäht werden.

Alternativ ist eine Beweidung durch Schafe möglich. Die Bestossung ist mit max. 1,2 GV /ha im Jahresdurchschnitt durchzuführen. Ein Schaf wird mit 0,15 GV berechnet. Eine Beweidung sollte ab Mai eines Jahres und in Abständen von mind. 6 Wochen erfolgen, damit sich die Vegetation regenerieren kann. Es darf max. 5 x pro Jahr aufgetrieben werden.

Abweichungen von diesen o.g. Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Die Gehölzpflanzungen können dann ggf. fachgerecht, abschnittsweise verjüngt werden, so dass die Einbindungs- und Sichtschutzfunktion nicht merklich beeinträchtigt wird.

Bei Verschattung der Anlage können Gehölzgruppen der Pflanzungen zurückgeschnitten werden.

Schnittmaßnahmen an den Gehölzen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Anschluss an die Gehölzpflanzung ist die natürliche Entwicklung von Gehölzsaumvegetation zu fördern und deren Bestand zu pflegen.

Die Flächen sind von Acker- und Wiesenunkräutern frei zu halten, zum Schutz der Nachbarflächen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe darf durch die Solaranlage nicht beeinträchtigt werden.

b) Grenzabstände:

Bei Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

- 4,5 m von Mitte Strauch,
- 6,0 m von Mitte Baum 3. Wuchsordnung,
- 8,0 m von Mitte Baum 2. Wuchsordnung,
- 10,0 m von Mitte Baum 1. Wuchsordnung.

Mindestabstände zu Wegegrundstücken

- 3,0 m von Mitte Gehölz zu landwirtschaftlichen Wegegrundstücken,
- 4,0 m von Mitte Gehölz zu Grundstücken mit sonstigen Nebenstraßen.

c) Befestigte Flächen

Stellplätze und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen ist zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Fläche errichtet werden.

d) Einfriedungen – Zaun:

Die im Bebauungsplan dargestellte Linie der Einzäunung ist als Metallzaun herzustellen, mit einer Höhe von maximal 2,30 m. Die Bodenfreiheit muss mindestens 15 cm betragen. Die Einzäunung ist ohne Sockel durchzuführen und erhält einen Übersteigschutz ohne Stacheldraht. Sie ist im mittleren Pflanzabstand von 5 m mit Kletterpflanzen der o.g. Liste einzugrünen.

e) Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind auf eine Tafel, mit maximal 1,75 m² Größe je Zufahrt zu begrenzen. Sie sind im Bereich der jeweiligen Zufahrt am Zaun zu montieren. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

f) Stromanschluss:

Die Anlage ist über ein Erdkabel an das bestehende Mittelspannungsnetz anzuschließen.

g) Bodendenkmalpflege:

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.

Hinweis: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf zwei Bodendenkmale hin, die in der Bebauungsplanzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen sind. Die Inhalte sind in der Begründung erläutert mit ausdrücklichem Hinweis auf Meldepflicht bei Funden.

h) Grundwasser und Bodenschutz

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und Module sind nicht zugelassen.

i) Verkehrssicherheit Gefährdung infolge Reflektion, Blendung etc.:

Entsprechend dem Stand der Technik sind Module mit reflektionsarmen Oberflächen zu verwenden.

j) Brand- und Katastrophenschutz:

Spätestens zwei Wochen vor Baubeginn ist ein, mit der örtlichen Feuerwehr und dem Landratsamt abgestimmtes, rechtverbindlich mit der Stadt Weilheim vereinbartes Katastrophenschutzkonzept vorzuweisen.

Hinweis: Im Plangebiet sind derzeit keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

k) Sicherung

Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB und Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB. Er regelt Planung, Rechte, Verantwortlichkeiten, Kostenübernahmen, Herstellungs- und Nutzungsfristen, Nachweise, Auflagen, Bürgschaften, Rückbau u.a.

l) Hinweise zur Bahnlinie

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Der Solarpark ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die OB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Erdaushub und Baumaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt, so ist mit der OB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

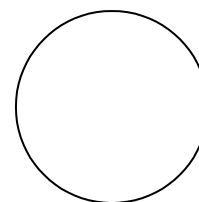
Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der OB AG zum Baugesuch, bei der OB Netz AG, Immobilienmanagement, I.NFR(M), Richelstraße 1, 80634 München (Tel. 089/1308 72376) einzureichen.

Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1: 1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.

Stadt Weilheim, den 20.08.2012



.....
Erster Bürgermeister **Markus Loth**

Siegel