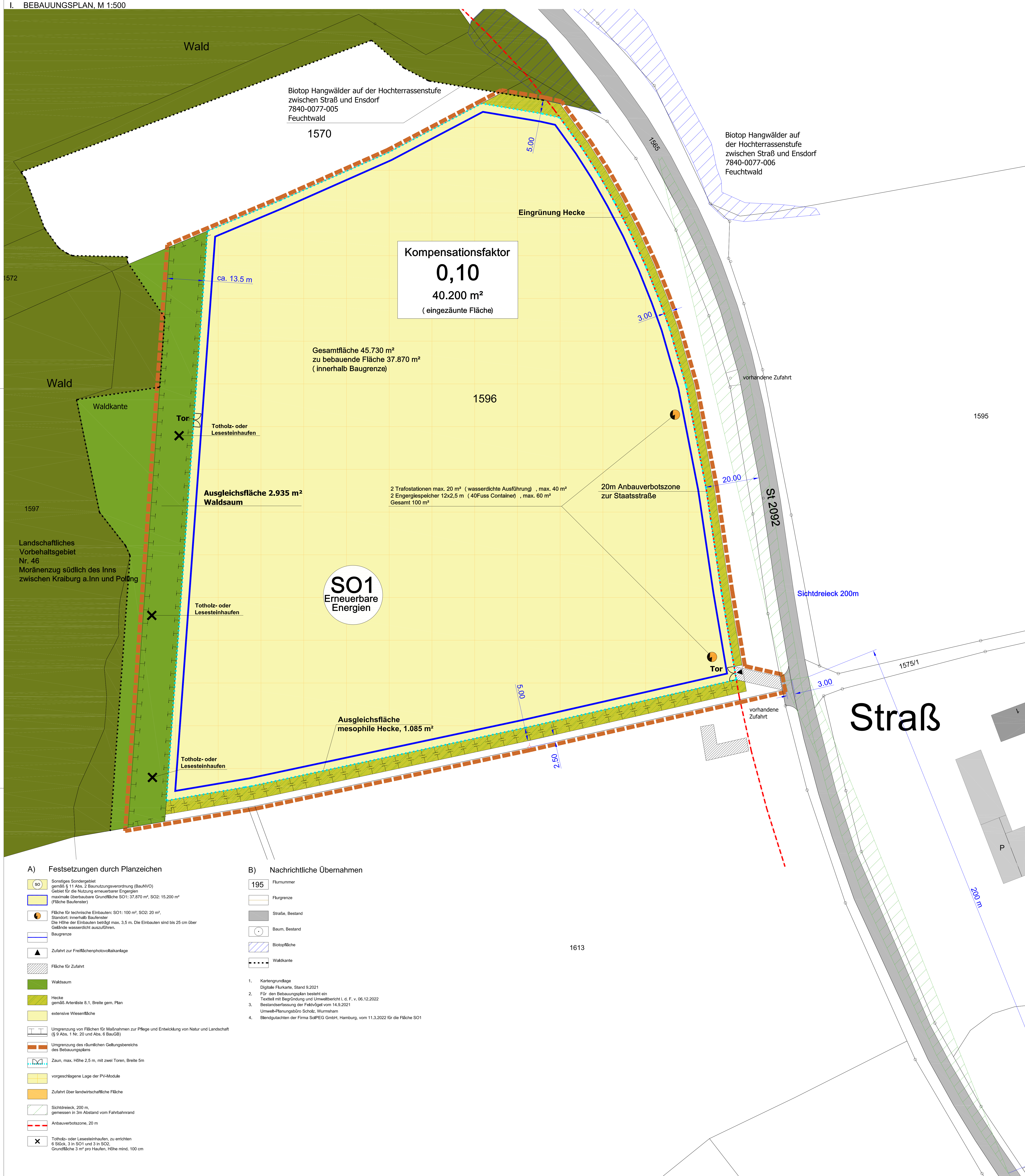




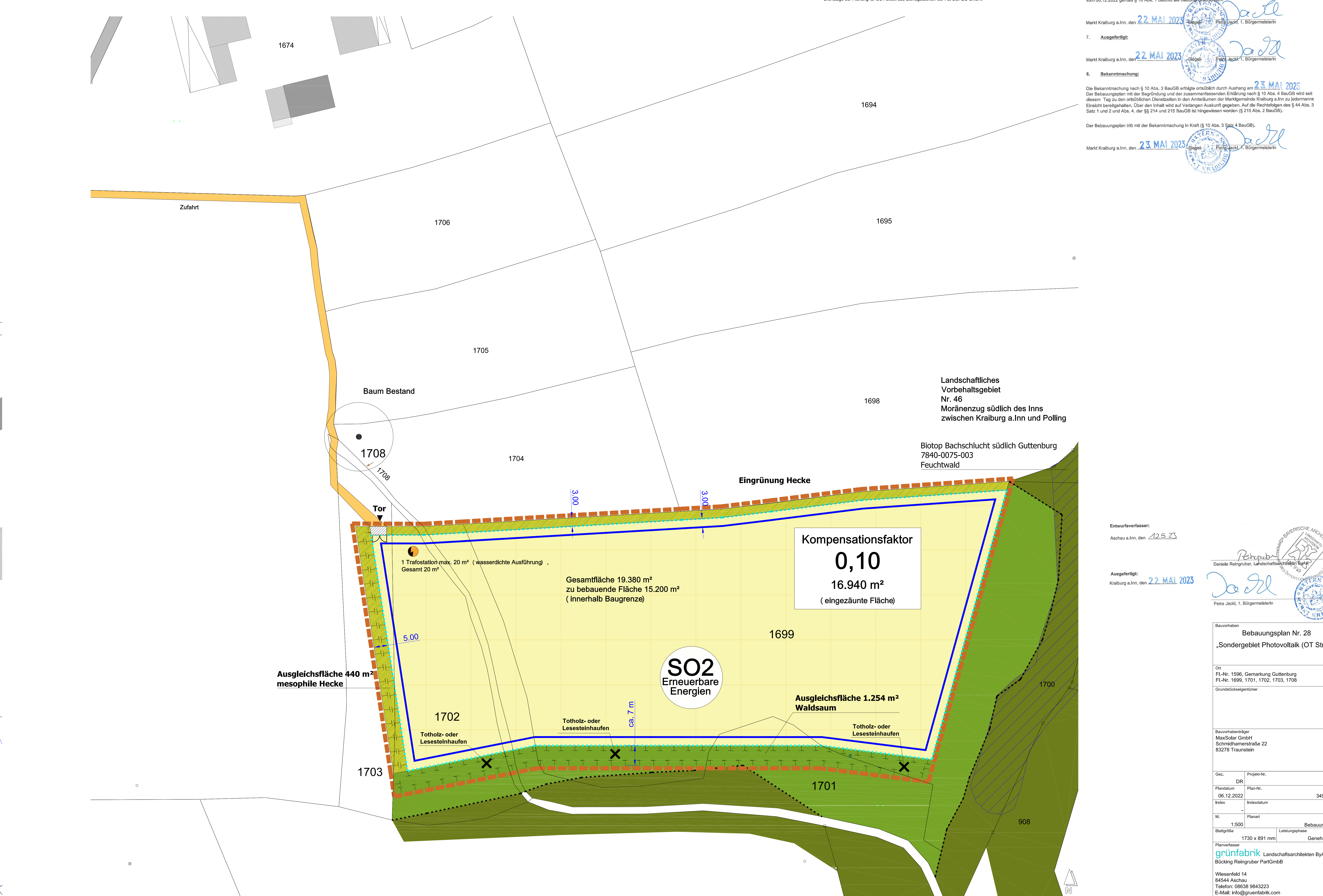
- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
 - Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Erneuerbare Energien ausgewiesen.
 - Für das Sondergebiet SO1 wird eine Grundfläche von insgesamt 37.870 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
 - Davon dürfen max. 100 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Bauland) verwendet werden. Auf insgesamt 150 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
 - 2 Trafostationen ca. 20 m², max. 40 m Höhe max. 3,0 m
 - 2 Energiespeicher 12x2,5 m (40 Fuss Container), max. 60 m Höhe max. 3,5 m
 - Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wesentlich auszuführen.
 - Für das Sondergebiet SO2 wird eine Grundfläche von insgesamt 15.200 m² zur Errichtung der Photovoltaikmodule und der technischen Einbauten festgesetzt.
 - Davon dürfen max. 20 m² zur Errichtung der technischen Einbauten innerhalb der Grundfläche (Bauland) verwendet werden. Auf insgesamt 37 m² dürfen folgende Einbauten errichtet werden:
 - 1 Trafostation ca. 20 m², max. 20 m Höhe max. 2,5 m
 - Die Einbauten sind bis 25 cm über Gelände wesentlich auszuführen.
 - Die bauliche Gestaltung der Photovoltaikmodule und Halbleitersysteme ist so auszuführen, dass eine landschaftliche Pflege und Unterhaltung des Umfelds gewährleistet ist. Die Photovoltaikmodule sind Halbleitersysteme dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 - Abgrenzung und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
 - Einrichtungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m als Maschendrahtzaun oder Stützmauer zulässig mit Überwuchs. Die Errichtung von Zaunwerken, die über das Gelände hinausragen, ist untersagt. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 15 cm betragen.
 - Straßen, Wege, Parkflächen
 - Die Zufahrt ist mit einer maximalen Breite von 5,0 m auszuführen. Sie ist wesentlichfügig aus wasserundurchlässiger Beton, Rasen, Wiese oder Schottersteinen auszuführen. Es ist maximal eine Zufahrt zulässig.
 - Ven- und Entsorgung
 - Vorversorgungen sind grundsätzlich untersagt zu verlegen.
 - Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Bereich der geplanten Fundamente unter Beteiligung eines geeigneten Ingenieurbüros sicherheitsgemäß der Boden zu untersuchen.
 - Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetrieben, sind die Aufschüttungen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begutachtet zu überwachen. Anfallendes Aufschüttungsmaterial ist ordnungsgemäß nach Möglichkeit in dem Landschaftsamt Mühldorf a. Inn und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bauland als Untergut ausgetauscht werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landschaftsamt Mühldorf a. Inn und das Wasserwirtschaftsamt Bismarck zu benachrichtigen.
 - Sonstiges
 - Freilegung Risiken und Folgenabschätzung
 - Nach Tätigwerden ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landschaftlichen Nutzung als Ackerfläche zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die einschlägigen Vorschriften des Naturschutzgesetzes zu beachten. Der Abstand der Anlage ist vertraglich geregelt.
 - Elektronenmagnetische Felder
 - Elektronenmagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorvorsorge gemäß 26. BStätt eingehalten werden.
 - Das Niederspannungsnetz ist vor Ort öffentlich zu vermarkten. Bei der Reinigung der Module darf ausschließlich reines Wasser verwendet werden. Jeglicher Zusatz z.B. Reinigungsmittel ist nicht zulässig.

- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Grünordnung
 - Entwurf einer Wiesenfläche im Sondergebiet
 - Innerhalb der angegebenen Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die Fläche außerhalb der Module mit ausgereinigtem Sauggut (Krautentzug) mind. 10% artenreicher Heurath (Produktionsraum 8 Alpen und Abgrenzung, Heurathen 10. Unterebene Heurath und Heurathen) angelegt.
 - Unterbrechung der Boden muss vor der Anlage gestrichelt oder gestrichelt werden und anschließend mit der Erde eine geeignete Vorflutlinie (Bodenstruktur) hergestellt werden. Die Flächen sollen bei vorzeitigen Unfällen wie Quelle, bestmöglichen Anreize oder Bienenweiden sein. Sehr viele Böden können durch den vorliegenden dünnen Boden von oben zwischen Fundamenten abgegrenzt werden. Das Sauggut soll Bach (max. Abflutzeit 0,5 m) auf ein künstliches Sauggut ausgegossen werden. Das Unkraut, notwendige Anreize sind für den offenen Bodenbereich und eine gleichzeitige Reinigung.
 - Pflanzung
 - Die Wiese wird ab dem 15. Juni 20 m Jahre gepflanzt, wobei die Märgel abzusperren wird. Die Fläche ist externer zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Im Falle einer Bewässerung ist mit dem Landschaftsamt Mühldorf a. Inn (Unter Naturschutzbehörde) ein geeignetes Bewässerungssystem zu vereinbaren.
 - Eingrünung
 - Die Anlage SO1 wird nach Osten, und die Anlage SO2 nach Norden mit einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen ausgestattet. Der Grünstreifen wird als mesophile Hecke angelegt.
 - Mesophile Hecke
 - Es sind automatische Stäbchen gemäß Artikel 6.1 zu pflanzen. Die Stäbchen sind versetzt mit einem Pflanzensystem und einem Heckenbestand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stäben der gleichen Art zu pflanzen. Brom- und Hecken sind einzeln auf max. 5-10% zu begrenzen. Die Fläche ist externer zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Eingrünung aus Stäbchen ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum vollständigen Anwachsen hochgereicht zu pflegen. Langfristig ist die Heckenpflege durch abschnittsweise auf-den-Boden setzen zu erledigen. Die Eingrünung kann durch Metalle wie die Eisenheide (Vogelheide) ergänzt werden.
 - Naturschutzrechtliche Eingrünungspflicht SO1
 - Die Ausgleichsfläche von 4.200 m² befindet sich auf dem Flurstück 1596 der Gemarkung Gatterburg. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Als Entwicklungsziele werden eine mesophile Hecke und ein Krautsaum festgelegt.
 - Mesophile Hecke, Breite 5 m (1.085 m²)
 - Es sind automatische Stäbchen gemäß Artikel 6.1 zu pflanzen. Die Stäbchen sind versetzt mit einem Pflanzensystem und einem Heckenbestand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stäben der gleichen Art zu pflanzen. Brom- und Hecken sind einzeln auf max. 5-10% zu begrenzen. Die Fläche ist externer zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Eingrünung aus Stäbchen ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum vollständigen Anwachsen hochgereicht zu pflegen. Langfristig ist die Heckenpflege durch abschnittsweise auf-den-Boden setzen zu erledigen.
 - Waldsaum (2.935 m²)
 - Es ist ein Krautsaum mit ausgereinigtem Sauggut zertifizierter Heurath (Produktionsraum 8 Alpen und Abgrenzung, Heurathen 10. Unterebene Heurath und Heurathen) anzulegen. Der Krautsaum wird ab dem 15. Juni 10 m Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel gepflanzt. Die Fläche ist externer zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
 - Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das Landschaftsamt der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
 - Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente z.B. Eschenpfähle, zu markieren.
 - Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grundstückskarte mit Realbild zu sichern.

- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Naturschutzrechtliche Eingrünungspflicht SO2
 - Die Ausgleichsfläche von 1.085 m² befindet sich auf Flurstücken 1699, 1701, 1703 und 1708 der Gemarkung Gatterburg. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Als Entwicklungsziele werden eine mesophile Hecke und ein Krautsaum festgelegt.
 - Mesophile Hecke, Breite 5 m (1.085 m²)
 - Es sind automatische Stäbchen gemäß Artikel 6.1 zu pflanzen. Die Stäbchen sind versetzt mit einem Pflanzensystem und einem Heckenbestand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind jeweils Gruppen von 5-7 Stäben der gleichen Art zu pflanzen. Brom- und Hecken sind einzeln auf max. 5-10% zu begrenzen. Die Fläche ist externer zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Die Eingrünung aus Stäbchen ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss zu schützen und bis zum vollständigen Anwachsen hochgereicht zu pflegen. Langfristig ist die Heckenpflege durch abschnittsweise auf-den-Boden setzen zu erledigen.
 - Waldsaum (1.254 m²)
 - Es ist ein Krautsaum mit ausgereinigtem Sauggut zertifizierter Heurath (Produktionsraum 8 Alpen und Abgrenzung, Heurathen 10. Unterebene Heurath und Heurathen) anzulegen. Der Krautsaum wird ab dem 15. Juni 10 m Jahre jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel gepflanzt. Die Fläche ist externer zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.
 - Die Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und an das Landschaftsamt der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.
 - Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch geeignete Elemente z.B. Eschenpfähle, zu markieren.
 - Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grundstückskarte mit Realbild zu sichern.

- III. TEXTLICHE HINWEISE
- Landschaft
 - Es ist unerlässlich, dass von landschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landschaftlicher Naturlandschaften abgegrenzt werden. Diese Maßnahmen sind auf dem gesamten Gebiet als verbindlich festzusetzen sowie verbindlich und entschlossen zu setzen.
 - Wasserschutz
 - Die anliegende Regenwasser kann oberirdisch versickern. Die Versickerung der Regenwasser hat bei der Pflege von Moosen und dem Aufwuchs ist nicht zulässig. Die Umgang mit wasserführenden Stoffen hat gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (AWSt) zu erfolgen.
 - Bauchschutz
 - Die Zugkraftkraft auf der Anlage hat die Photovoltaik-Produktionsanlage ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.
 - Verkehrsregeln
 - Die Errichtung von Verkehrsregeln ist nicht zulässig.
 - Malschutz
 - Der Abschluss der Anlage der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme durchzuführen.
 - Grenzabstände
 - Die Grenzabstände nach Nachbarnachbarn sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1992.
 - Baumfällungen
 - Hinsichtlich geplanter Baumfällungen ist das "Verbleiben Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forstwirtschaft für Straßen- und Verkehrsweesen. Ausgabe 2013, siehe auch Abschnitt 6 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumfällungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsnetze nicht behindert werden.
 - Bodenmerkmalrechtliche Belange
 - Für Bodenmerkmalrechtliche Belange der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flur Nr. 1596, 1699, 1701, 1702, 1703, 1708, Gatterburg, Gatterburg) ist eine dermokratische Einbeziehung gem. Art. 7 Abs. 1 BauGB/SOG notwendig, die in einem eigenständigen Einbeziehungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
 - Art. 8 Abs. 2 BauGB/SOG
 - Wer Bodenmerkmalrechtliche Belange ist verpflichtet, das unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Anlage, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten behält die Gültigkeit. Nimmt der Finder an den Anzeigen, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund einer Anzeigenscheinung ist, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Anlage behält.
 - Art. 8 Abs. 2 BauGB/SOG
 - Die aufgeführten Gegenstände und der Fund sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige, unverzüglich zu melden, wenn durch die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher hergestellt oder die Fortsetzung der Anlage gestattet.
 - Träger ist z.B. folgende Bodenmerkmalrechtliche auf, sind diese unverzüglich gem. i. g. Art. 8 BauGB/SOG zu melden und eine Abklärung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird anschließend die Denkmalerschließung durch die so identifizierten Bodenmerkmalrechte und festlich qualifiziert aufnehmen, aufnehmen und ausarbeiten. Die so entstandenen dermokratischen Merkmalrechte wird durch die Bauplanung einer fachlich qualifizierten Gestaltung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege übernommen.
 - Blendschutz
 - Grundzüge der Planung für SO1 bildet das Blendschutzplan der Fa. Sapek GmbH.

- IV. VERFAHRENSVERMERKE
- Aufstellungsbeschluss
 - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2021 erlassen.
 - Bestätigung der Öffentlichkeit
 - Die öffentliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.08.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 stattgefunden.
 - Bestätigung der Behörden
 - Die inhaltliche Bestätigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.08.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 stattgefunden.
 - Bestätigung der Bürger
 - Markt Kraiburg a. Inn, den 22. MAI 2023, Siegel, Platz Jakob, 1. Bürgermeister
 - Öffentliche Auslegung
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 08.02.2022 mit der Begründung und den verlegten umweltschonenden Bauplanungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis einschließlich 21.11.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 11.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.
 - Bestätigung der Behörden
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2022 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis einschließlich 21.11.2022 bestätigt.
 - Satzungsbeschluss
 - Markt Kraiburg a. Inn, den 23. MAI 2023, Siegel, Platz Jakob, 1. Bürgermeister
 - Ausfertigung
 - Markt Kraiburg a. Inn, den 22. MAI 2023, Siegel, Platz Jakob, 1. Bürgermeister
 - Bekanntmachung
 - Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt öffentlich durch Aushang am 23. MAI 2023. Die Bekanntmachung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den öffentlichen Dienststellen in den Amtsbüro der Marktverwaltung Kraiburg a. Inn zu gemeinsamen Einricht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Vorliegen der Aushang gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 Abs. 4, der §§ 214 und 216 BauGB ist hingewiesen worden (§ 210 Abs. 2 BauGB).
 - Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
 - Markt Kraiburg a. Inn, den 23. MAI 2023, Siegel, Platz Jakob, 1. Bürgermeister



Entwurfsverfasser:
Architekt a. Inn, den 22. MAI 2023

Ausfertiger:
Kraiburg a. Inn, den 22. MAI 2023

Bezeichnung	
Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Photovoltaik (OT Straß)“	
Ort	Flur Nr. 1596, Gemarkung Gatterburg
Flur-Nr.	1596, 1699, 1701, 1702, 1703, 1708
Grundstückseigentümer	
Baurechtsinhaber	
Markt Kraiburg a. Inn, den 22. MAI 2023	
Gez.	Projektleiter
DR	345
Planung	Plan-Nr.
08.12.2022	Indikator
Ind.	345-4-01
M.	Plan-Nr.
1:500	Bebauungsplan
Bestgröße	1730 x 891 mm
Leistung	Gemeinigung
Planverfasser	
grünfabrik, Landschaftsarchitekten ByAK	
Bismarck-Reinhold-Platz 22	
90270 Trausnitz	
Wasserfeld 14	
84544 Aschach	
Telefon: 09383 9843223	
E-Mail: info@gruenfabrik.com	