



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Aletshausen erlässt aufgrund der §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuchs, Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung, der Baunutzungsverordnung sowie Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Winzer" als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils zu Beginn der Auslegung gültigen Fassung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von aussenraumkonzepte - Büro für Landschaftsarchitektur - M. König, Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, der Begründung und dem Durchführungsvertrag den Bebauungsplan bildet. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
 Sondergebiet (SO) 'Photovoltaik'

Maß der baulichen Nutzung
 0,60 Grundflächenzahl (GRZ)
 GR 200 Grundfläche als Höchstmaß in m² für einzelne Gebäude (Trafo, Wechselrichter, ...)
 OK 5,60 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m bezogen auf die Geländeoberfläche

Bauweise / Baulinien / Baugrenzen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Private Grünfläche

PLANGRUNDLAGEN
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Höhenlinie
 Bestandsbebauung

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN
 Photovoltaikmodulreihen und bauliche Anlagen
 Zaunanlage
 Tor innerhalb der Zaunanlage

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS
 5,00 Maßzahl in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
 - Im sonstigen Sondergebiet sind die gemäß der Zweckbestimmung erforderlichen Solarmodule sowie zugehörige Betriebsgebäude und sonstige Betriebsanlagen für technische Aggregate, Speicher, Trafos, Wechselrichter, Wartungsmaschinen, sowie Wartungswege zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,60
 - Die Grundfläche von Gebäuden (Trafo, Wechselrichter, etc.) darf pro Gebäude die max. Größe von 200 m² nicht überschreiten.
 - Die zulässigen Betriebsgebäude dürfen eine Höhe von 5,60 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Solarmodule dürfen eine max. Höhe von 3,00m mit zulässiger Überschreitung bis max. 3,80m für einen topografischen Geländeausgleich nicht überschreiten.
- Dauer der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die bauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf 30 Jahre beschränkt, gerechnet ab dem Jahr der ersten Netzeinspeisung der Photovoltaikanlage. Nach Ablauf dieser Frist kann eine Verlängerung über die Gemeinde und die zuständige Baubehörde beantragt werden. Wird keine Verlängerung beantragt, so sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes binnen einen Jahres nach Abschaltung in ihren Urzustand zurück zu versetzen. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird dann als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- Grünordnung**
 - Die grünordnerischen Maßnahmen, welche im Umweltbericht in den Maßnahmen 1-4 festgelegt sind müssen spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umgesetzt werden.
 - Die un bebauten Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Blumenwiesenmischung (50% Gräser/50% Blumen) aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 und dem Produktionsraum Nr. 8 zu verwenden.
 - Die Privaten Grünflächen sind ebenfalls als Extensivgrünland anzulegen. In der Randbereichen der Privaten Grünflächen ist ein Hochstaudensaum anzulegen, dessen Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 und dem Produktionsraum Nr. 8 stammt.
 - Pflegemaßnahmen: Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 2 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Beweidung zu unterhalten. Eine Mahd vor dem 1. Juli ist nicht zulässig. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
 - Der Zaun ist mit heimischen Kletterpflanzen einzugrünen. Pflanzdichte 0,5 bzw. 1 Pfl. / Zaunfeld.
 - Die Umsetzung der Grünordnung erfolgt nach den Festlegungen über die Maßnahmen 1-4 im Umweltbericht.
- Einfriedungen / Zäune**
 Es sind ausschließlich Draht- und Stabgitterzäune mit Übersteigerschutz und mit einer max. Höhe von 2,00 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedung sind unzulässig.
- Wasserhaushalt:**
 Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern.
- Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung**
 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan auf den Grundstücken 198, 203 und 204 der Gemarkung Winzer besteht ein Ausgleichsflächenbedarf, ermittelt nach dem einfachen Verfahren. Siehe hierzu 4.1 bis 4.6.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.

- Lesesteinhaufen für Zauneidechsen
- Totholzhaufen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Aletshausen hat in der Sitzung am 26.02.2024 beschlossen, den Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Winzer" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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.

Die Gemeinde Aletshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

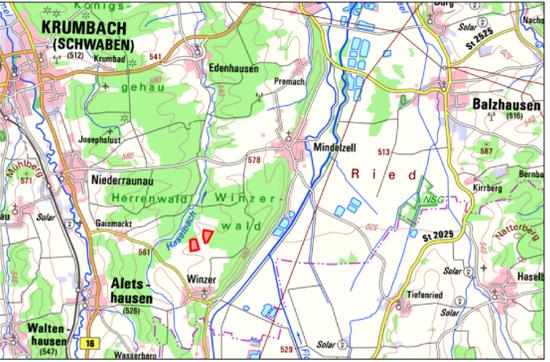
Aletshausen, den (Siegel) Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Aletshausen, den (Siegel) Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Krumbach zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aletshausen, den (Siegel) Unterschrift 1. Bürgermeister



Auftraggeber: Gemeinde Aletshausen Rittlen 6 86381 Krumbach	 Hauptstraße 56 86480 Aletshausen / Winzer
--	---

Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Winzer**

Format: 930 x 594 mm	letzte Änderung:	Datum der Planfassung: 03.02.2025	Plan-Nr.: 655 - BP - 01
--------------------------------	-------------------------	---	-----------------------------------

Planung:

außenraum konzepte
büro für landschaftsarchitektur

Dipl. Ing. (FH) Mella König
Karl-Mantel-Str. 43
86381 Krumbach
Tel.: 0 82 82 - 63 69 85 5
www.koenig-landschaftsarchitektur.de