

Stadt Bad Aibling
Landkreis Rosenheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan – Nr. 88 - Solarpark Mietraching

Teil 1 – Festsetzungen durch zeichnerische Darstellung

Teil 2 – Festsetzungen durch Text und Planzeichen mit Hinweisen

Teil 3 – Begründung nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) mit

Anhang 1 Umweltbericht

- Anhang 2
- Auszug aus historisch-genetischer Rekonstruktion der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover vom September 2004 mit Titelblatt und Seiten 18 bis 20
 - Auszug aus Altlastenerkundung Phase 1 des geowissenschaftlichen Büros Dr. Schönwolf und Partner vom 24.09.2004 mit Titelblatt und Seiten 27 und 28 sowie Seite 71

Anhang 3 Hinweise aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange – Stand 25.03.2010 / 24.06.2010

Teil 2 Festsetzungen durch Text und Planzeichen (A) mit Hinweisen (B) und Verfahrensvermerken (C)

A Festsetzungen durch Text und Planzeichen

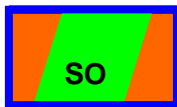
1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

2.1



Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind Photovoltaikanlagen

2.2.



räumliche Abgrenzung von Baufeldern

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Aufständungen der Photovoltaikanlagen dürfen nur mittels Punktfundamenten zur Vermeidung von Bodenversiegelung und zur weitgehend schadlosen Rückbaubarkeit erfolgen. Empfohlen werden Bodendübel Fundamente.

3.2 Die Überdachung von Bodenflächen mit Modulflächen ist zu begrenzen auf ein Maß von 50 % der Bauflächen.

3.3 Die maximale Höhe (Oberkante Modulfläche über natürliches Gelände) wird begrenzt für

Baufeld 1 (BF 1) auf	3 m
Baufeld 2 (BF 2) auf	4,5 m

4. Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

Die Photovoltaikanlagen sind nach Nutzungsaufgabe zurückzubauen. Eine Nachfolgenutzung ist hier noch nicht festgesetzt.

5. Bauliche Gestaltung

Zulässig sind Modulaufständerungen nachfolgender Art und Typik – bei Beachtung jeweiliger Höhenbegrenzung



6. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- entfällt hier -

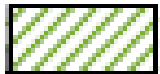
7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1



privater Weg - Bestand

7.2



private Verkehrsfläche mit wasserdurchlässiger Oberfläche -
Vorhaltung

7.3 Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.3.1.



Trafostandort

8. Lärmschutz

- entfällt -

9. Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB)

- entfällt -

9.2. Private Baugrundstücks- und Freiflächen

9.2.1. Die Versiegelung durch Fundamente ist zu minimieren. Für die Aufstellflächen der Module gelten die Festsetzungen nach 3.1 und 3.2.:

9.2.2. Die nichtversiegelten Flächen sind soweit nicht eine andere Grünfestsetzung besteht als Wiesenfläche zu gestalten und zu bewirtschaften.

Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen sowie zuzuführenden organischen Düngemitteln ist unzulässig.

Wiesenflächen sind max. 2 – 3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen soweit nicht eine genügende Beweidung erfolgen kann.

9.2.3. Flächenversiegelung, Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser: Nicht verschmutztes Oberflächenwasser einschließlich Modulflächenwasser ist vorrangig flächig, nachrangig linienhaft auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

9.2.4. Randeingrünung: Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Gebietsbegrenzung ist eine artenreiche Randeingrünung mit standortheimischen niedrigwüchsigen Gehölzen entlang der nördlichen Gebietsbegrenzung eine artenreiche Randeingrünung mit standortheimischen Gehölzen sowie Baumpflanzungen anzulegen.

9.3.1. Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen oder nach Herstellung der Solarparkanlagen fertigzustellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen soll den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Als Mindestpflanzqualität für die festgesetzten Bäume ist ein Stammumfang von 18 – 20 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist für Pflanzungen autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden.

Entlang der Baugrundstücksgrenzen sowie im öffentlichen Raum sind keine buntlaubigen Formen, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie keine Nadelgehölze zulässig.

9.3.2. Artenwahl

Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

Bei der Artenwahl von Baum- und Strauchpflanzungen muß beachtet werden, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Mietraching befindet, wo festgesetzt ist, dass die Höhe von Wäldern und Baumgruppen den Fußpunkt der nächstgelegenen Antennenanlage um nicht mehr als 1/40 ihrer Entfernung zum Mittelpunkt dieser Anlage überschreiten darf. Bei der Auswahl der Baumarten muß folglich in Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung die zu erwartende Wuchshöhe berücksichtigt werden.

9.3.3 Lageabweichungen, Zufahrten

Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch zu vertreten ist, die Grundlagen der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

9.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

9.4.1. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich der Bäume (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.

9.4.2. Der Oberboden ist in seiner gesamten Mächtigkeit bei Erfordernis eines Abtrages vor den Baumaßnahmen abzutragen und bauseits in Mieten mit einer max. Basisbreite von 3 m und einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Mieten mit Leguminosen einzusäen.

9.4.3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Baumschutzverordnung der Stadt Bad Aibling vom 05.08.1991 anwendbar.

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur zum Schutz der Anlagenflächen – begrenzt auf diese – erfolgen. Sie sind offen und ohne Sockel – allenfalls mit Punktfundamenten für Träger – auszuführen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m.

Einfriedungen müssen für Kleinf fauna durchgängig bleiben; ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden ist einzuhalten.

9.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zu Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

Diese Regelungen gelten für die Grünbereiche nur soweit für diese nicht Abweichendes geregelt ist.

9.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

9.7.1. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sollten im Bereich öffentlicher Fahrbahnen und soweit solche nicht vorhanden sind in dinglich sicherbaren Fahr- und Wegeflächen verlegt werden.
Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten.
Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

9.7.2. Die Haus- und Anlagenanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

9.8. weitere Planzeichen zur Grünordnung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.8.1.



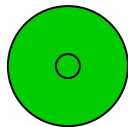
Private Grünflächen



9.8.2.

niederwüchsige Gehölze anzupflanzen bzw. als Unterpflanzung anzulegen

9.8.3.



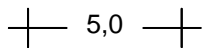
zu pflanzende Bäume (Hochstämme)

9.9. weitere Planzeichen für Flächen betreffend Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- entfällt -

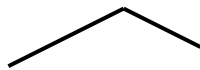
10. Sonstige Planzeichen (nur Hinweise)

10.1.



Maßangabe in Metern (z.B. 5,0 m)

10.2.



Bestehende Grundstücksgrenzen

10.3.

268

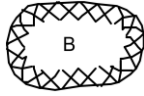
Flurnummer (z.B. 268)

10.4.



Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
KVF: Kontaminationsverdachtsfläche mit Nummerierung

10.5.



Umgrenzung der Flächen auf denen ein Bodendenkmal vermutet wird „Vorgeschichtliches Grabhügelfeld mit Funden der Hallstadtzeit“ D-1-8137-0059

Auf diesen Flächen ist bei Baumaßnahmen besondere Vorsorge zum Schutz und Erhalt von Bodendenkmälern nach Denkmalschutzrecht zu treffen.

10.6.



militärischer Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Mietraching innerhalb der Schutzbereiche bedarf die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher oder anderer Anlagen oder Vorrichtungen über oder unter der Erdoberfläche oder die Veränderung der Bodengestaltung und Bodenbenutzung in anderer Weise außer der landwirtschaftlichen Nutzung der Genehmigung nach § 3 SchBG.

Die Anforderungen der Schutzbereichsanordnung vom 23.08.2006 – einsehbar bei der Stadt Bad Aibling – gelten neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

B Hinweise

Altlastenhinweis

Untersuchungspflichten - siehe Anhang 2 zur Begründung

Hinweis auf Kampfmittel

Wasserversorgung

Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.

Niederschlags- und Oberflächenwasser ist ordnungsgemäß und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsorgen.

Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 1986 ff) erstellt werden.

Der Bebauungsplan befreit nicht von etwaig erforderlichen Erlaubnissen nach den Wassergesetzen.

Bodendenkmäler

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Landratsamt zu melden. Hingewiesen wird auf die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 22.02.2010. Der Inhalt ist in den Anhang „Hinweise aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange“ übernommen.

Landwirtschaftliche Flächen

Innerhalb des Planungsgebietes können im ortsüblichen Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.

Dach- und Wandbegrünung

Pflanzenbehandlungsmittel auf privaten Flächen

Pflanzenauswahl

Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang beplanzter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

Regenwasser-Nutzung

Anlagen für die Regenwassernutzung müssen den Regeln der Technik entsprechen.

Kartengrundlage

Ausdruck aus GIS für Bad Aibling

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Etwaige Differenzen sind bei der Vermessung auszugleichen.

Bauvorlagenverordnung

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) in der jeweils geltenden Fassung.

Hinweis auf Art. 37 BayWG

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - Anzeigepflichten

C Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes – auf Antrag der B & O Parkgelände GmbH & Co. KG - wurde vom Stadtrat am 28.01.2010 gefasst und am 16.02.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.01.2010 hat in der Zeit vom 24.02.2010 bis 25.03.2010 stattgefunden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 28.01.2010 hat in der Zeit vom 08.02.2010 bis 12.03.2010 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des am 25.03.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.03.2010 hat in der Zeit vom 28.04.2010 bis 28.05.2010 stattgefunden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt durch Aufforderung vom 13.04.2010 zur Stellungnahme zu dem gebilligten und ausgelegten Bebauungsplanentwurf vom 25.03.2010 in der Zeit vom 15.04.2010 bis 21.05.2010.

Der Stadtrat hat am 24.06.2010 die vorgebrachten Stellungnahmen und Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist jeweilig mitgeteilt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2010 wurde vom Stadtrat am 24.06.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Aibling, den

(Siegel)

.....
(Felix Schwaller, 1. Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie für die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Aibling, den

(Siegel)

.....
(Felix Schwaller, 1. Bürgermeister)

3. Den Bebauungsplan ist die nach § 10 Abs. 4 BauGB vorgesehene Erklärung zur Behandlung der Umweltbelange sowie zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beigelegt.

Bad Aibling, den

(Siegel)

.....
(Felix Schwaller, 1. Bürgermeister)