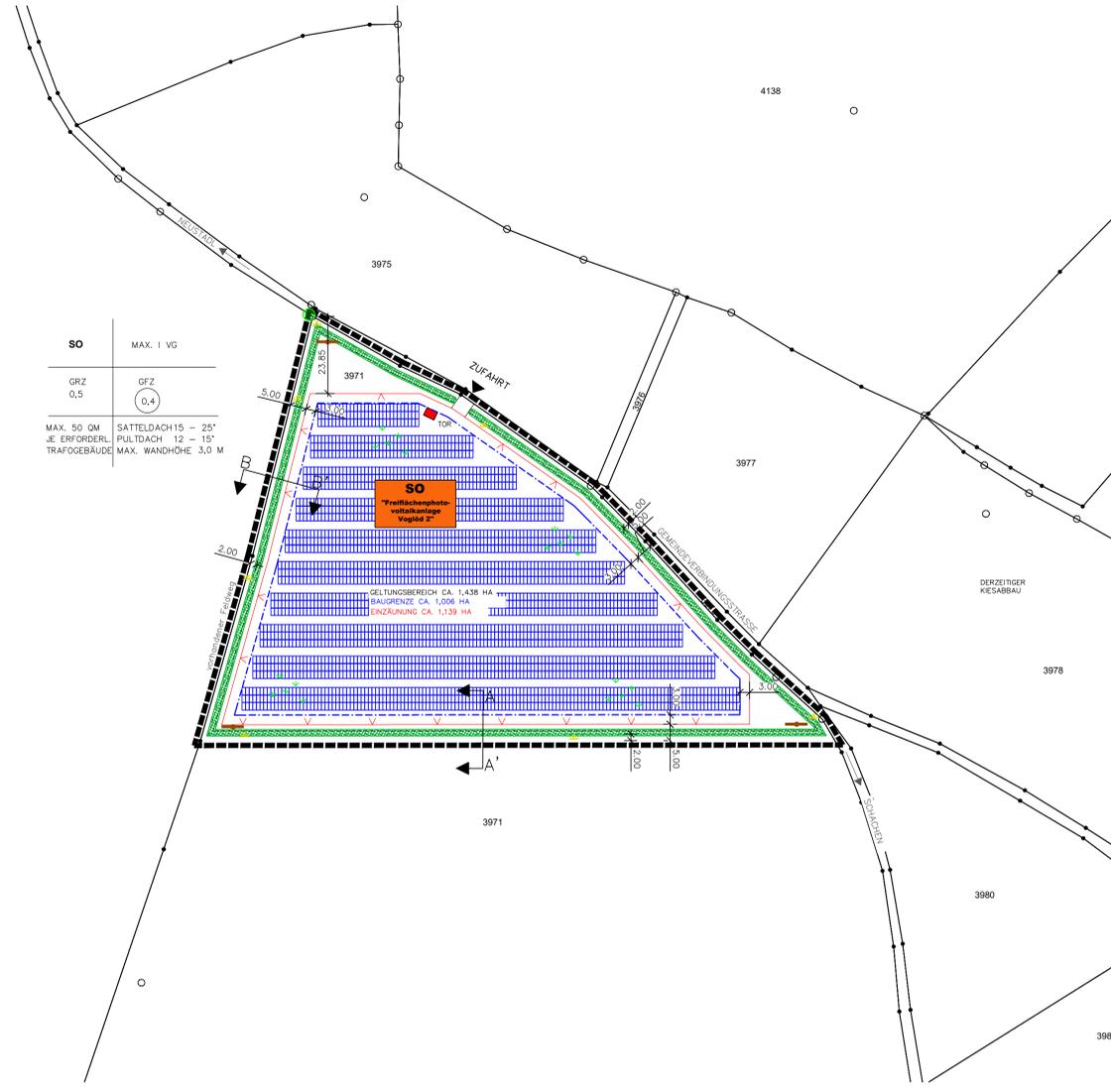


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (sachlich und räumlich identisch)
SONDERGEBIET "FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE VOGLÖD 2"



SO	MAX. 1 VG
GRZ 0,5	GFZ 0,4
MAX. 50 QM JE ERFORDERL. TRAFOSTATIONEN	SÄTTELDACH 15 - 25° PULTDACH 12 - 15°
	MAX. WANDHÖHE 3,0 M

I . PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONDERGEBIET "FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE VOGLÖD 2" ZWECKBESTIMMUNG: REGENERATIVE ENERGIEN/SOLLENENERGIE GEM. § 11 BAUNVO
- FOLGENUTZUNG: LANDWIRTSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 A BAUGB IM RAHMEN DER FESTGESETZTEN NUTZUNGEN SIND NUR SOLCHE VORHABEN ZULÄSSIG, ZU DENEN DURCHFÜHRUNG SICH DER VORHABENSTRÄGER IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG VERPFLICHTET: ZULÄSSIG SIND:
- ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, DIE DER ENTWICKLUNG UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN DIENEN
 - TRAFO-/WECHSELRICHTERGEBÄUDE
 - EINFRIEDUNGEN
- UNZULÄSSIG SIND:
- BELEUCHTUNG DER ANLAGE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUGRENZEN

- 2.1 **BAUGRENZE**, GESAMT CA. 1,006 HA
- NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZE ZULÄSSIG. SOWEIT IM BEBAUUNGSPLAN NICHTS ANDERES FESTGESETZT WURDE, SIND I ABSTANDSFLÄCHEN UND GRENZABSTÄNDE GEM. ART. 6 BAYBO GÜLTIG.
- GEPLANTE MODULE UND NEBENGEBÄUDE – AUSSCHLIESSLICH INNERHALB DER FESTGESETZTEN BAUGRENZE;
- 2.2 **PHOTOVOLTAIK-/SOLARMODULE** IN REIHEN, ALS STARRE ELEMENTE HÖHE MAX. 3,85 M BEZUGSPUNKT: NATÜRLICHER BODEN BIS ZUR OK DER MODULTISCHE
- 2.3 **BETRIEBSGEBÄUDE (TRAFO-/WECHSELRICHTERGEBÄUDE, ENERGIESPEICHERGEBÄUDE)**: MAX. WANDHÖHE 3,00 M BEZUGSPUNKT: NATÜRLICHER BODEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT MIT DER ATTIKA BZW. BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFSITIGEN AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT.
- 2.4 **ES IST MAX. 1 BETRIEBSGEBÄUDE (TRAFO-/WECHSELRICHTER- ODER ENERGIESPEICHERGEBÄUDE) INNERHALB DER FLÄCHE ZUGELASSEN**
- 2.5 **WEITERE INNERE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (WEGE) SIND NICHT ERFORDERLICH**
- 2.6 **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRAGUNGEN NACH ART. 57 ABS. 1 NR. 9 BAYBO SIND NICHT ZULÄSSIG; KLEINFÄCHIGE (FLÄCHE BIS 50 QM) GELÄNDEANPASSUNGEN (AUFFÜLLUNGEN ODER ABRAGUNGEN) SIND BIS MAX. 50 CM AB DERZEITIGER GELÄNDEHÖHE ZULÄSSIG**
- 2.7 **NUTZUNGSSCHABLONE:**
- | | |
|---|--|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (TRAFO-/WECHSELRICHTER-GEBÄUDE) |
| GRUNDFLÄCHENZAH GRZ 0,5 | GESCHOSSFLÄCHENZAH GFZ 0,4 |
| ZUL. FLÄCHE VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO | DACHFORM UND DACHNEIGUNG WANDHÖHE |
- 2.8 **MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAH (GFZ) IM SONDERGEBIET**
- 2.9 **MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ) IM SONDERGEBIET (BEZOGEN AUF DIE HORIZONTALPROJEKTION DER MODULE)**
- 2.10 **SUMME ALLER NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO ENTHALTEN**
- 2.11 **MAX. 1 VOLLGESCHOSS BEI BETRIEBSGEBÄUDEN (TRAFOSTATIONEN/WECHSELRICHTERGEBÄUDEN) ZULÄSSIG**
- 2.12 **DIE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO WIRD FESTGELEGT AUF:**
- PRO BETRIEBSGEBÄUDE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE MAX. 50 QM
- 2.13 **ZULÄSSIGE DACHFORMEN, -NEIGUNGEN UND MAX. SEITL. WANDHÖHE FÜR BETRIEBSGEBÄUDE**
- 2.14 **ABSTAND ZWISCHEN DEN MODULREIHEN MIND. 3 M (= FREIFLÄCHE ZWISCHEN DEN MODULTISCHEN)**
- 2.15 **ANSTELLWINKEL DER MODULTISCHE ZW. 15 UND 25 GRAD**

3. GRÜNFLÄCHEN

- 3.1 **EXTENSIVES GRÜNLAND INNERHALB DER BAUGRENZE/DER DAUERHAFTEN EINZÄUNUNG – ENTWICKLUNGSZIEL: "MÄSSIG, EXTENSIV GENUTZTES, ARTENREICHES GRÜNLAND" (BNT 212-LR6510):**
- ANSAAT MIT "FRISCHWIESE" AUSSCHLIESSLICH MIT AUTOCHTHONEM SAATGUT MIT HOHEM KRÄUTERANTEIL (URSPRUNGSGEBIET 19 – BAYERISCHER UND OBERPFLÄZER WALD ODER MIT LOKAL GEWONNENEM SAATGUT)
 - ZU AUSHAGERUNG IN DEN ERSTEN 3–5 JAHREN IST EINE DREISCHÜRIGE MAHD MÖGLICH
 - NACH DER AUSHAGERUNGSPHASE: ZWEIMALIGE JÄHRLICHE PFLEGEMAHD, ABSOLUTE BEWIRTSCHAFTUNGSRUHE IM FRÜHJAHR (15.03. BIS 14.06.), 1. SCHNITT AB 15.06.
 - DAS MAHDGUT IST VON DER FLÄCHE ZU ENTFERNEN
 - KEINE DÜNGE- ODER PFLANZENBEHANDLUNGSMASSNAHMEN ZULÄSSIG
 - ALTERNATIV IST EINE BEWIDUNG DER WIESENFLÄCHEN ZULÄSSIG, DIE DEN EXTENSIVEN CHARAKTER ERHÄLT. BEI DER BEWIRTSCHAFTUNG DER PV-FLÄCHEN MITTELS BEWIDUNG DÜRFEN NICHT MEHR ALS 0,8 GROSSVIEHEINHEITEN PRO Hektar (GV/HA) AUF DIE FLÄCHE, FRÜHHESTER WEIDEBEGINN: 15.06., EINE DAUERWEIDE IST NICHT ZULÄSSIG.
- 3.2 **NICHT DURCH PFLANZGEBOTE BELEGTE RANDSTREIFEN: SUKZESSIONSSTREIFEN UNTERSCHIEDLICHER BREITE, OHNE ANSAAT; MAHD 1 x/JAHR MIT ENTFERNUNG DES MÄHGUTES ZUR AUSBILDUNG EINES ARTENREICHEN GEHÖLZSAUMES; KEINE DÜNGE- ODER PFLANZENBEHANDLUNGSMASSNAHMEN. AUF MULCHEN WIRD VERZICHTET.**
- 3.3 **GEHÖLZPFLANZUNGEN**

- DURCHGEHENDE GEHÖLZPFLANZUNGEN GEM. PLANEINTRAG ZUR LANDSCHAFTLICHEN EINBINDUNG DER ANLAGE MIT MIND. 5 % HEISTERN UND 95 % STRÄUCHERN.
- PFLANZUNG IN GRUPPEN ZU MIND. (3) 5–7 STÜCK EINER ART; REIHENABSTAND CA. 1 M; ABSTAND IN DER REIHE CA. 1,5 M; REIHEN DIAGONAL VERSATZT, HEISTER EINZELN EINGESTREUT; AUSSCHLIESSLICH AUTOCHTHONES PFLANZENMATERIAL DES VORKOMMENS GEBIETES ALPENVORLAND–6.1 ZULÄSSIG.
- VORKEHRUNGEN GEGEN WILDERBISS SIND FÜR CA. 5 JAHRE; ZU TREFFEN (Z.B. WILDSCHUTTZZAUN, ETC.)
- BÄUME 2. WUCHSKLASSE, MINDESTQUALITÄT: HEISTER, 2xv., o.B., HÖHE 125–150 CM
- | | |
|------------------|----------------|
| ACER CAMPESTRE | – FELD–AHORN |
| CARRINUS BETULUS | – HAINBUCH |
| PRUNUS AVIUM | – VOGEL–KIRSCH |
| PYRUS COMMUNIS | – HOLZ–BIRNE |
| SORBUS AUCUPARIA | – EBERESCH |

- STRÄUCHER: MINDESTQUALITÄT: VERPFLANZTE STRÄUCHER, o.B., HÖHE 60–100 CM
- | | |
|--------------------|----------------------|
| CORNUS SANGUINEA | – RÖTER HÄRTRIEGEL |
| CORYLUS AVELLANA | – HASELNUSS |
| CRATAEGUS MONOCYNA | – WEISSDORN |
| EUONYMUS EUROPAEUS | – PFAFFENHÜTCHEN |
| LIGUSTRUM VULGARE | – LIGUSTER |
| LONICERA XYLOSTEUM | – HECKENKISCHE |
| PRUNUS SPINOSA | – SCHLEHE |
| ROSA ARVENSIS | – ACKER–ROSE |
| SAMBUCUS NIGRA | – SCHWARZER HOLUNDER |
| VIBURNUM OPULUS | – SCHNEEBALL |
- 3.4 **GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN GEM. ART. 48 AGRBGB:** 2 M MIT STRÄUCHERN 4 M MIT BÄUMEN UND HEISTERN
- 3.5 **ENTFÄLLT BEI GLEICHEM GRUNDSTÜCKSBESITZER**
- 3.6 **PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN**
- SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND MIT STROH ODER RINDE ZU MULCHEN, FACHGERECHT ZU PFLÉGEN UND DAUERHAFT MIND. BIS ZUR ENDGÜLTIGEN BETRIEBSEINSTELLUNG DER ANLAGE ZU ERHALTEN. EINGEGANGENE GEHÖLZE SIND IN DER JEWEILIG NÄCHSTEN PFLANZPERIODE ZU ERSETZEN. DER EINSATZ VON MINERALISCHEN DÜNGEMITTELN UND CHEMISCHEN PFLANZENBEHANDLUNGSMITTELN IST IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH UNZULÄSSIG.
- DIE INGRÜNUNG DER PV–ANLAGEN IST FREIWACHSEND ZU BELASSEN; EINE HÖHENBEGRENZUNG IST NICHT ZULÄSSIG. ERST WENN DER ZUSTAND DER HECKE ES AUS FACHLICHEN GRÜNDEN ERFORDERT (PFLIEGEDÜRFERTIGKEIT FRÜHESTENS NACH 10–15 JAHREN), IST EINE PLENERARTIGE NUTZUNG ODER EIN ABSCHNITTWEISES AUF–DEN–STOCK–SETZEN ZULÄSSIG. DIE ERSTEN SCHNITTMASSNAHMEN AN DEN GEHÖLZEN SIND DABEI GRUNDSÄTZLICH MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.
- 3.7 **KLEINFÄCHIGE GELÄNDEMOTIVIERUNGEN (AUFFÜLLUNGEN ODER ABRAGUNGEN) SIND AUF EINER FLÄCHE BIS MAX. 50 QM BIS MAX. 50 CM AB DERZEITIGER GELÄNDE– HÖHE ZULÄSSIG**
4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 4.1 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** CA. 1,438 HA (FL.NR. 3971/TF), G.M.K. OBING
- 4.2 **SICHERHEITS–EINZÄUNUNG**
- MASCHENDRAHT, OK BIS 2,00 M ÜBER GELÄNDE, UK CA. 20 CM ÜBER DEN VORHABENSTRÄGER VERPFLICHTET SICH GEGENÜBER DER GEMEINDE IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG BZW. STÄDTEBAULICHEN VERTRAG FÜR DEN BEREICH DES SONDERGEBIETES, SOFERN DIE GEMEINDE ODER DRITTE EINE WEITERFÜHRUNG DER NUTZUNG NICHT BEABSICHTEN, BEI EINER DAUERHAFTEN AUFGABE DER PV–NUTZUNG ZUM RÜCKBAU DER ANLAGE. SÄMTLICHE OBER– UND UNTERIRDISCHE BAULICHEN UND TECHNISCHE ANLAGEN EINSCHLIESSLICH ELEKTRISCHER LEITUNGEN, FUNDAMENTE UND EINZÄUNUNGEN SIND RÜCKSTANDSFREI ZU ENTFERNEN. DIE VERPFLICHTUNG GILT NICHT FÜR BEPFLANZUNGEN.
- 4.3 **ZEITLICHE BEGRENZUNG DER NUTZUNG UND FESTSETZUNG DER FOLGENUTZUNG**
- DER VORHABENSTRÄGER VERPFLICHTET SICH GEGENÜBER DER GEMEINDE IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG BZW. STÄDTEBAULICHEN VERTRAG FÜR DEN BEREICH DES SONDERGEBIETES, SOFERN DIE GEMEINDE ODER DRITTE EINE WEITERFÜHRUNG DER NUTZUNG NICHT BEABSICHTEN, BEI EINER DAUERHAFTEN AUFGABE DER PV–NUTZUNG ZUM RÜCKBAU DER ANLAGE. SÄMTLICHE OBER– UND UNTERIRDISCHE BAULICHEN UND TECHNISCHE ANLAGEN EINSCHLIESSLICH ELEKTRISCHER LEITUNGEN, FUNDAMENTE UND EINZÄUNUNGEN SIND RÜCKSTANDSFREI ZU ENTFERNEN. DIE VERPFLICHTUNG GILT NICHT FÜR BEPFLANZUNGEN.
- ES IST IM EINZELFALL DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU PRÜFEN, OB ES SICH BEI EINER EVENTUELLEN BESEITIGUNG AUCH DER GEHÖLZHECKEN – SOWOHL DER SEITLICHEN INGRÜNUNG WIE AUCH DER AUSGLEICHFLÄCHEN – NACH EINSTELLUNG DER PV–NUTZUNG UM EINEN EINGRIFF IM SINNE DES BAYNATSCHG HANDELT. DIE JEWEILS GELTENDEN VORSCHRIFTEN DES NATUR–, BIOTOP– UND ARTENSCHUTZRECHTES SIND ZU BEACHTEN.
- ALS FOLGENUTZUNG WIRD LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE FESTGESETZT.
- 4.4 **FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE**
- FÜR DIE FESTGESETZTEN GRÜNDORNERISCHEN MASSNAHMEN IM BEREICH DER PHOTOVOLTAIKANLAGEN SIND QUALIFIZIERTE FREIFLÄCHENGESTALTUNGS–/BEPFLANZUNGSPLÄNE ZU ERSTELLEN UND DEM LANDRATSAMT VOR BAUBEGINN VORZULEGEN.
- DIE PFLANZUNGEN SIND SPÄTESTENS IN DER AUF DIE FESTGESTELLTEN DURCHFÜHRUNGS- UND DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUNEHMEN.
- 4.5 **GREIFVOGELSTANGEN, 3 STÜCK**
- 4.6 **DIE ERRICHTUNG VON WERBEANLAGEN IST UNZULÄSSIG**
- 4.7 **MASSANGABEN IN METERN**
- 4.8 **ZUFÄHRTEN**
- 4.9 **MONITORING**
- 2, 5 UND 10 JAHRE NACH INBETRIEBNAHME DER FREIFLÄCHENANLAGE IST EIN MONITORING ERFORDERLICH UM DIE ENTWICKLUNG DES FLÄCHENZUSTANDES ZU ÜBERPRÜFEN (§ 4 c BAUGB). DAS MONITORING IST DURCH EINE FACHLICH QUALIFIZIERTE PERSON DURCHFÜHREN UND SOLL FESTSTELLEN, OB DAS ENTWICKLUNGSZIEL MIT DEN DURCHFÜHRTEN MASSNAHMEN IN DER REALITÄT ERREICHT WÜRDE ODER NOCH ERREICHT WERDEN KANN. DAS MONITORING SOLL Ggf. ERFORDERLICHE ANPASSUNGEN DER HERSTELLUNGS– UND ENTWICKLUNGSPFLEGE FORMULIEREN. DAS MONITORING IST DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ALS BERICHT VORZULEGEN.

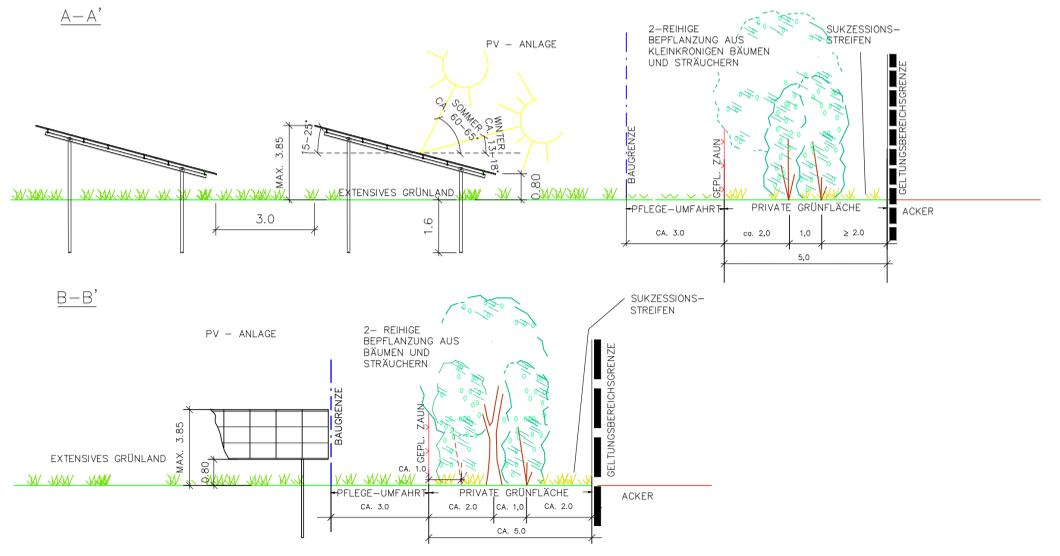
5. VERHÄLTNISS VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VBP) ZU VORHABEN– UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)

DIE FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES GEM. § 12 ABS. 1 BAUGB SIND IDENTISCH MIT DEM VORHABEN– UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

II . PLANLICHE HINWEISE

1. FLURSTÜCKSGRENZEN
2. FLURSTÜCKSNUMMER
3. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE

III. REGELQUERSCHNITTE, M = 1:100



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN UND VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (sachlich und räumlich identisch) SONDERGEBIET "FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE VOGLÖD 2"

GEMEINDE: OBING REG.–BEZIRK: OBERBAYERN
LANDKREIS: TRAUNSTEIN

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurstücke als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der vor- und entforstungstechnischer Einrichtungen erfolgte im Dezember 2021 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.06.2023 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung wurde am durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung ebenfalls bis) beteiligt.

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

OBING, den

Josef Huber (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

OBING, den

Josef Huber (Erster Bürgermeister)

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

OBING, den

Josef Huber (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER 23–05

13.06.23 Vorabzug HG
Geß. Anlass von
Gepr. JAN. 2023 HG
Bea. JAN. 2023 HO

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@h-heigl.de | www.h-heigl.de