

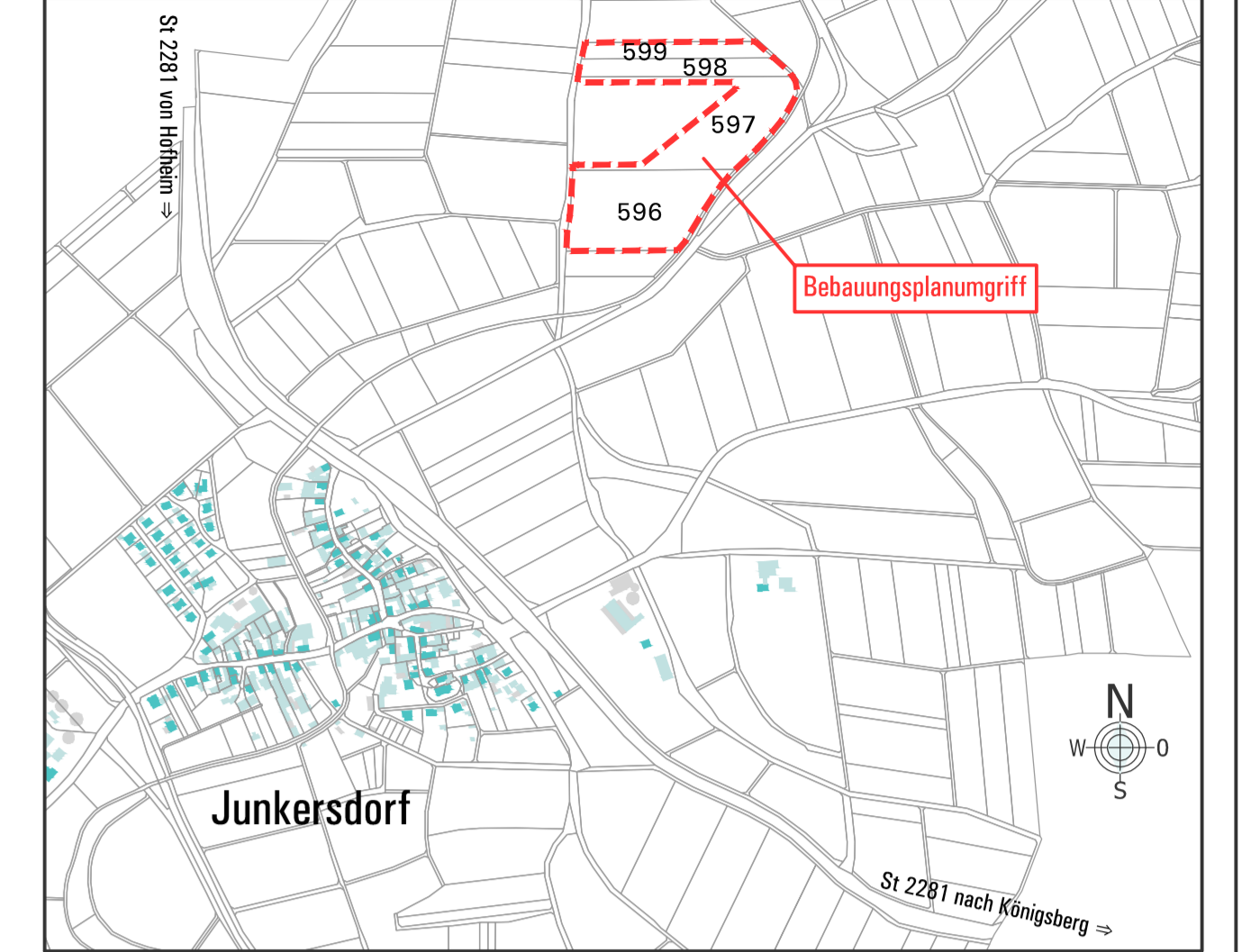
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" wird festgesetzt: § 11 BauNVO Sondergebiet - Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**
Für die bauliche Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Das Baugebiet ist in abweichender Bauweise - Zeilenbauweise zu bebauen.
3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Einfriedigungen**
4.1 Notwendige Einfriedigungen kommen auf der Innenseite der Ausgleichsflächen zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
4.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
4.3 Die Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb der Einzäunung und sind für Wildtiere frei zugänglich. Die maximale Höhe der Einfriedigung beträgt 3,0 m. Ein Überbleibsel aus Stacheldraht ist innerhalb dieser Gesamthöhe von 3,0 m zulässig. Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.
4.4 Für die Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
5.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z.B. Stationsgebäude, sind zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Bauwerke darf 6,0 m nicht überschreiten. Die betriebsnotwendigen Bauwerke dürfen nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche errichtet werden.
5.2 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen, z.B. zum Wohnen, ist nicht zulässig.
5.3 Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rassenfuge, wasserundurchlässiges Pflaster, Rassenfugensteine, etc.).
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Das Dach ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 7° auszuführen.
- Textliche Festsetzung der Grünordnung**
7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Teilflächen der Fl. Nm. 596, 597, 598 und 599 der Gemarkung Junkersdorf werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 4.795 m² zugeordnet.
Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planrischen Festsetzungen und Kap. 3.2.2 der Begründung vorgesehen:
- Anlage von zwei- bzw. dreireihigen Strauchpflanzungen mit autochthonen gebietsheimischen Arten (siehe 7.2.1) sowie im Norden und Nordosten Einzelbaumpflanzungen mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen. Die verbleibenden Flächen werden mit einer artenreichen Wiesenmischung (z.B. Regio-Saatgut Ursprungsgebiet UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“) angelegt. Sie werden in den ersten 2 Jahren zur weiteren Auslagerung die Standorts zweimal gemäht (erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd im Spätsommer) mit Entfernen des Mähgutes. In den Folgejahren erfolgt eine jährliche Mahd mit Mähgutentfernung (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder eine Beweidung der Flächen. Auf Düngung und den Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist zu verzichten.
7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
7.2.1 Pflanzung von Gehölzen
Zur Minderung des Eingriffes auf das Landschaftsbild sowie zur weiteren Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft werden Strauchpflanzungen aus gebietseigenen Straucharten gemäß Pflanzenschemata A und B und entsprechender Gehölzartenliste sowie Einzelbaumpflanzungen mit Bäumen II. Ordnung bzw. Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste vorgenommen. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzenschutzzaun zu zäunen, um sie vor Wildverbiss zu schützen. Ca. 1 Drittel der Strauchpflanzungen kann auch als Bejäshecke mit ergänzenden Lesesteinen angelegt werden.
Zur Pflege und zum Erhalt der Hecken sind diese alle 8-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.
7.2.2 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen. Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.
Sträucher: Str., 2 x v., Höhe 60 - 100, Baum II. Ordnung/Obstbaum: Hochstamm 2 x v., STU 8-10
Nachweise der gebietsheimischen Herkunft der Pflanzen werden zur Freigabe vorab der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
7.2.3 Extensive Pflege der Flächen zwischen den Modulen
Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als Extensivwiese vorgenommen. Es wird die Verwendung eines Landschaftsraums mit Kräutern als Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“) empfohlen.
Diese Flächen sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Auslagerung mindestens 1 x jährlich zu mähen (nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist zu entfernen. In den Folgejahren ist der Aufwuchs zwischen den Modulen durch Mahd oder Beweidung (jeweils ab dem 15.06.) zu entfernen.
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig. Die Pflege der Betriebsflächen ist freigestellt. Nachweise des gewählten Regio-Saatguts werden zur Freigabe vorab der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.
7.3 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB zwischen den Modulen und auf den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
Die Ausgleichsflächen und Eingrünungen sind, soweit sie nicht nach Naturschutzrecht geschützt sind, auf Dauer des Eingriffs, das heißt bis zum Rückbau der Anlage, zu pflegen und zu erhalten.
7.4 Artenschutz
Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbrütern auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
Auf der externen CEF-Maßnahme werden 12.519 m² Blühstreifen/Ackerbrache auf Fl.Nr. 272 der Gemarkung Hellingen im räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
- | | |
|---|---------------------------|
| A | Art der baulichen Nutzung |
| B | max. Bauteilhöhe |
| C | Grundflächenzahl GRZ |
| D | Bauweise |
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO Photovoltaik Sondergebiet - Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
0,8 Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO
3,25 m maximale Bauteilhöhe der Photovoltaikmodule in Meter
 - Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
a abweichende Bauweise - Zeilenbauweise
Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
privater Wieseweg
Einfahrtsbereich mit Bemaßung
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
Bestehende oberirdische Leitung mit Schutzzonebereich von 15,0 m beiderseits der Leitungsschne
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 7 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
private Grünfläche - Randeingrünung
Landschaftsrassen, kräuterreich, Heublumensaart von ortsnahen Magerrasen oder Regio-Saatgutmischung 6.1.2 für kräuterreiche Wiesen (Regio-Saatgut)
7. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**
Laubbäume II. Ordnung / Obstbäume
Feldgehölz gem. Pflanzenschema A ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung
Feldgehölz gem. Pflanzenschema B ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung
 - Sonstige Planzeichen**
8.1 **Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"
8.2 **Hinweise**
best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
Zaunverlauf
Landschaftsschutzgebiet
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"
- GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)**
- BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME**
Hochstamm, 2 x v., mB, STU 8-10cm
- | | |
|--|--|
| Ostseite | Westseite |
| Lv, Eu, Eu, Eu, Co, Co, Co, Vi, Vi, Vi, Vi, Eu, Eu, Eu, Lv, Lv | Ps, Ps, Ps, Rc, Rc, Rc, Ps, Ps, Ps, Co, Co, Co, Rc, Rc, Rc |
- Länge: 15,0 m, Breite: 2,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m
- PFLANZENSCHEMA B (Baum-Strauchhecke)**
- | | |
|--|--|
| Nordwestseite | Südostseite |
| Lv, Lv, Rc, Rc, Rc, Rc, Vi, Vi, Vi, Vi, Eu, Eu, Cm, Cm, Sc, Sc, Sc | Lv, Lv, Lv, Rc, Rc, Vi, Vi, Vi, Vi, Eu, Cm, Cm, Cm, Sc, Sc, Ca |
| Ps, Ps, Ca, Ca, Sc, Cm, Cm, Eu, Lv, Lv, Ca, Rc, Rc, Rc, Vi | Ps, Ps, Ps, Sc, Sc, Cm, Eu, Lv, Ps, Ps, Ps, Rc, Vi, Vi |
| Ps, Ps, Ps, Sc, Sc, Cm, Eu, Lv, Ps, Ps, Ps, Rc, Vi, Vi | |
- Länge: 15,0 m, Breite: 4,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m
- APFELSORTEN**
- | | |
|---------------------------|-----------------|
| Bitterpelch | Hasel |
| Bitterfelder | Kornelkirsche |
| Bohnappel | Pflaumentischen |
| Boskoop | Liguster |
| Jakob Fischer | Liguster |
| Kaiser Wilhelm | Schlehe |
| Goldkranette von Blenheim | Hundsrose |
| Ruhla | Salweide |
| Roter Eislerapfel | Schneeball |
| Ontario | |
- PFLAUMEN- UND ZWETSCHGENSORTEN**
- | |
|----------------------|
| Bühler Frühzwetsche |
| Große Grüne Ranelode |
| Hauszwetsche |
| Mirabelle von Nancy |

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



PROJEKT NR. 0692	PLANUNGSSTAND Fassung vom 27.06.2023	PLAN NR. 1	ANLAGE Begründung
MASSSTAB 1:1000	vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Gründungsplan	ENTW. Derr	NAMME Date
		GEPR. Derr	DATUM Febr. 23
			DATE März 23
VORHABEN: Stadt Königsberg i. Bay. Stadtteil Junkersdorf "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"		INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH GMBH Schönbühl 3, 97486 Königsberg Tel.: 09252 / 98293-0 info@ise-ing.de www.ise-ing.de	
VORHABENSTRÄGER: GFG-Solar GmbH & Co. KG Unfindener Weg 11 97486 Königsberg i. Bay.		27.06.2023 28.03.2023 DATUM	
		UNTERSCHRIFT	

Stadt Königsberg i. Bay. Stadtteil Junkersdorf

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" in der Fassung vom 27.06.2023

Die Stadt Königsberg hat in der Sitzung vom 28.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 hat in der Zeit vom 26.04.2023 bis 26.05.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 hat in der Zeit vom 26.04.2023 bis 26.05.2023 stattgefunden.

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

Die Stadt Königsberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Sitzung beschlossen.

Königsberg, den ____ (Siegel)

Bürgermeister _____

Ausgefertigt _____

Königsberg, den ____ (Siegel)

Bürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Königsberg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 des Satzungsbeschlusses hingewiesen.

Königsberg, den ____ (Siegel)

Bürgermeister _____