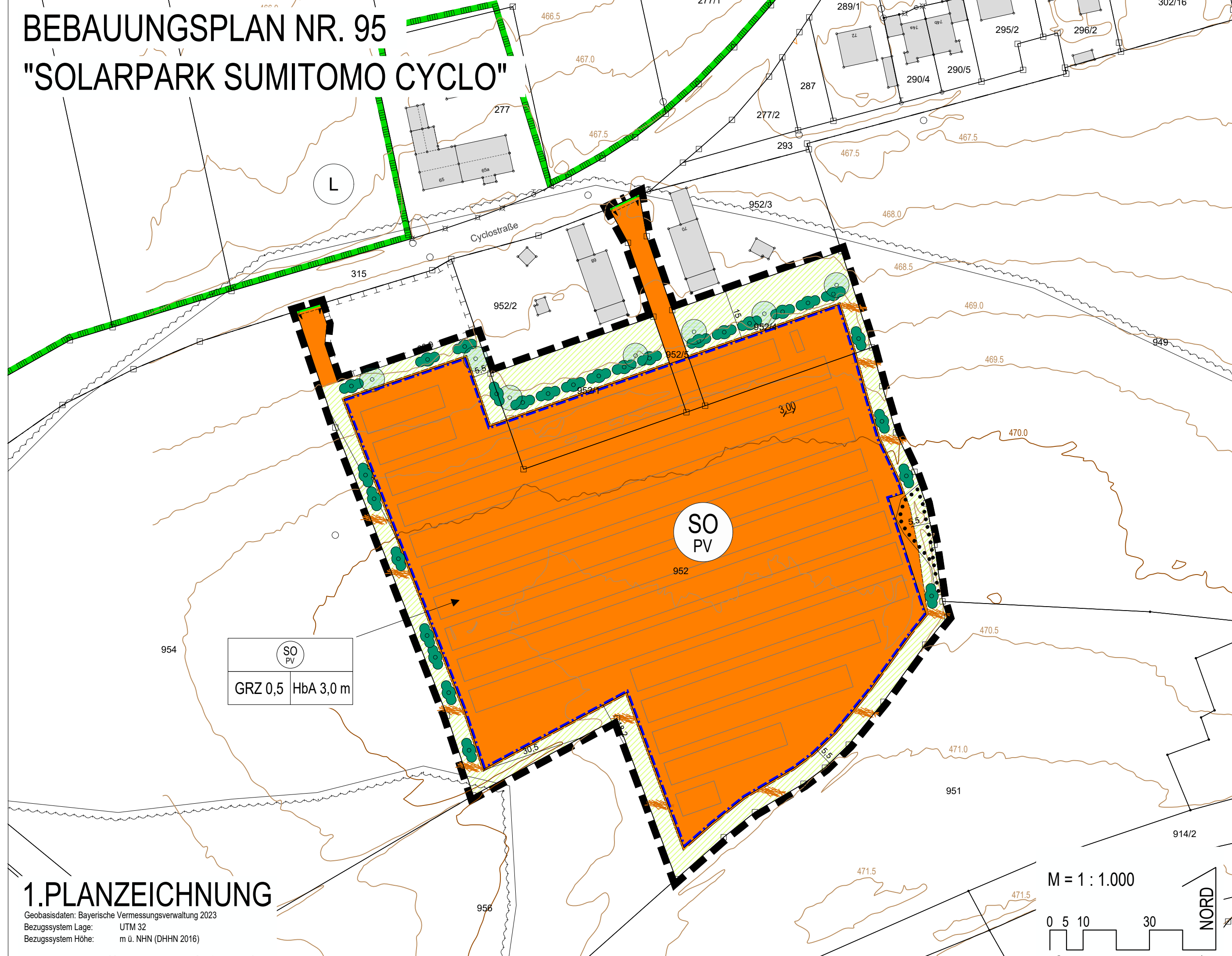


BEBAUUNGSPLAN NR. 95 "SOLARPARK SUMITOMO CYCLO"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Markt Indersdorf erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassung

den **Bebauungsplan Nr. 95 "Solarpark Sumitomo Cyclo"**

als **SATZUNG.**

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, zeitliche Befristung**
 - Sondergebiet Photovoltaik**
 Sondergebiet Photovoltaik
 Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Photovoltaikmodulen auf Ramm- oder Punktfundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorgebäude, Gebäude bzw. Anlagen zur Aufnahme der Batterie-speicher, Nebengebäude für die Grünpflege und sonstige technisch oder betriebstechnisch notwendigen Nebengebäude zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: GRZ 0,5
 Die festgesetzte Randeingrünung (Extensivstreifen) darf zur Berechnung der GRZ herangezogen werden.
 Für Nebengebäude ist in Summe eine Grundfläche von maximal 90 m² zulässig.
 - HbA 3,0 m** max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, hier: 3,0 m
 Die Höhe baulicher Anlagen ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen.
 Die HbA darf für die zulässigen Gebäude (s.o.) um bis zu 0,5 m überschritten werden.
 Die HbA darf für betriebstechnisch oder technische notwendige Anlagen oder Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Kommunikationseinrichtungen etc. über die festgesetzte HbA hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze**
 Baugrenze

- Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich, Breite max. 5,0 m**
 Einfahrtbereich, Breite max. 5,0 m
- Bauliche Gestaltung**
 - Module**
 Die Module sind in Reihen auf Modulrücken mit einem Abstand von der Geländeoberfläche von mind. 0,8 m anzuordnen. Zwischen den Modulreihen sind 3,0 m breite besonnte Streifen freizuhalten.
 - Dächer**
 Für technische Nebengebäude sind nur Flachdächer (0° bis 5° Grad Dachneigung) und flach geneigte Dächer (bis 12° Grad Dachneigung) zulässig.
 - Dachaufbauten**
 Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht, sind Dachaufbauten einzuhalten.
 - Fassaden**
 Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig.
 Fassaden ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 10 m zu begrünen, sofern betriebliche Anforderungen nicht entgegen stehen. Sie sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu gliedern; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substrattiefe von mindestens 0,8 m zu pflanzen.
 - Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur im Bereich der Zufahrt mit einer Größe von max. 1,5 m² und einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig.
 - Einfriedungen**
 Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie Zaunsockel sind unzulässig.
 - Geländeveränderungen, Stützmauern**
 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
 Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden und müssen zur Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.
 Stützmauern sind unzulässig.
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wasserge. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.
 Ausnahmen für temporäre Befestigungen während der Bauzeit sind zulässig.
- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)**
 - Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

- Grünordnung (§ Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)**
 - Grünordnung allgemein**
 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind unmittelbar nach Vorhabenerichtung in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen.
 Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
 - Privates Grün**
 - Grundstücksfreiflächen**
 Die Grundstücksfreiflächen sind mit gebiets eigenem Wildpflanzenaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) als extensiv genutztes, arten- und blütenreiches Grünland anzulegen und zu pflegen. Die Arten- und Strukturausstattung orientiert sich am Biotyp BNT G212 (gem. BayKompV). Die Flächen sind maximal zwei Mal im Jahr und nicht vor dem 1. Juli mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe mind. 10 cm) zu mähen. Alternativ ist eine ökologisch verträgliche Schafbeweidung zulässig. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
 Handelt es sich um einen nährstoffreichen Standort, sollte in den ersten Jahren auch häufiger als zwei Mal gemäht werden und das Schnittgut entfernt werden um die Fläche auszuhagern.
 Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage von begrünter Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
 Innerhalb der Fläche sind keine Nebenanlagen zulässig.
 - Anpflanzung von Bäumen**
 zulässig sind gebiets eigene, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume
 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der Grünfläche geringfügig abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
 Mindestqualität Baum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm
 - Anpflanzung von Strauchgruppen**
 zulässig sind gebiets eigene Sträucher
 Jede Strauchgruppe ist zweireihig, mindestens 6 m lang bestehend aus jeweils mindestens 7 Sträuern anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der Grünfläche geringfügig abgewichen werden.
 Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
 Mindestqualität Strauch: 2x verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
 - Einbringung von Gruppen aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen**
 Totholz, Wurzelstöcke und Steinhäufen sind zu kombinieren. Die Steinhäufen bestehen aus gebrochenem oder naturbelassenem Stein (Steingröße: 20 - 30 cm bis 60 - 100 cm (Findlingsgröße)). Die Häufen sind mind. 0,5 m hoch und 1 - 3 m² groß. Totholz, Baumstämme (mind. 2-3 m lang und mind. 20 cm dick) und Wurzelstöcke sind eingebunden oder liegen obenauf.
 Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Gruppen ist dabei zwingend beizubehalten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann innerhalb der Grünfläche geringfügig abgewichen werden.
- Erhaltung Gehölzbestand**
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Maßzahl in Meter, z. B. 5 m

3. HINWEISE

- Hinweis durch Planzeichen**
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z. B. 952/1
 - Höhenschichtlinien in Meter über Normalhöhenüll, z. B. 470,0 m ü. NHN
 - vorgesehene Modulreihen Trafostation
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 91 "Gewerbegebiet Sumitomo Cyclo"
 - Wassersensibler Bereich
- Denkmalschutz**
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Grenzabstände Bepflanzungen**
 Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.
- Landwirtschaft**
 Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es bei ordnungsgemäßen Einsatz von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen zu Steinschlag kommen. Für Steinschlagschäden an den Modulen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.
- Artenschutz: Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Installation der PV-Module**
 Die Baufeldfreimachung hat vor oder nach der Brutzeit der Bodenbrüter (zwischen Mitte August und spätestens bis Anfang März) zu erfolgen. Die Montage der PV-Module muss bis Beginn der Brutzeit (1. März) abgeschlossen sein.
- Artenauswahl geeigneter Pflanzen**

Pflanzliste A: Laubbäume gebiets eigen	Pflanzliste B: Sträucher gebiets eigen
Eberesche	Eingriffiger Weißdorn
Feld-Ahorn	Felsenbirne
Acer campestre	Amelanchier ovalis
Incus alnca	Viburnum opulus
Carpinus betulus	Gewöhnlicher Liguster
Sorbus aria	Haselnuss
Salix caprea	Heckenkirsche
Sand-Birke	Kornelkirsche
Schwarz-Erle	Purpur-Weide
Schwedische Mehlbeere	Schlehe
Salix alba	Schwarzer Holunder
Tilia platyphyllos	Wolliger Schneeball
Sorbus domestica	Zweigif. Weißdorn
Acer platanoides	Wildrosen in Arten und andere Arten
Prunus padus	
Prunus avium	
Tilia cordata	
Obstbäume in Sorten und andere Arten	

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2022 hat in der Zeit vom 16.12.2022 bis 20.01.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2022 hat in der Zeit vom 08.12.2022 bis 20.01.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 18.09.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2023 bis 18.09.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Indersdorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.11.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
 Markt Indersdorf, den

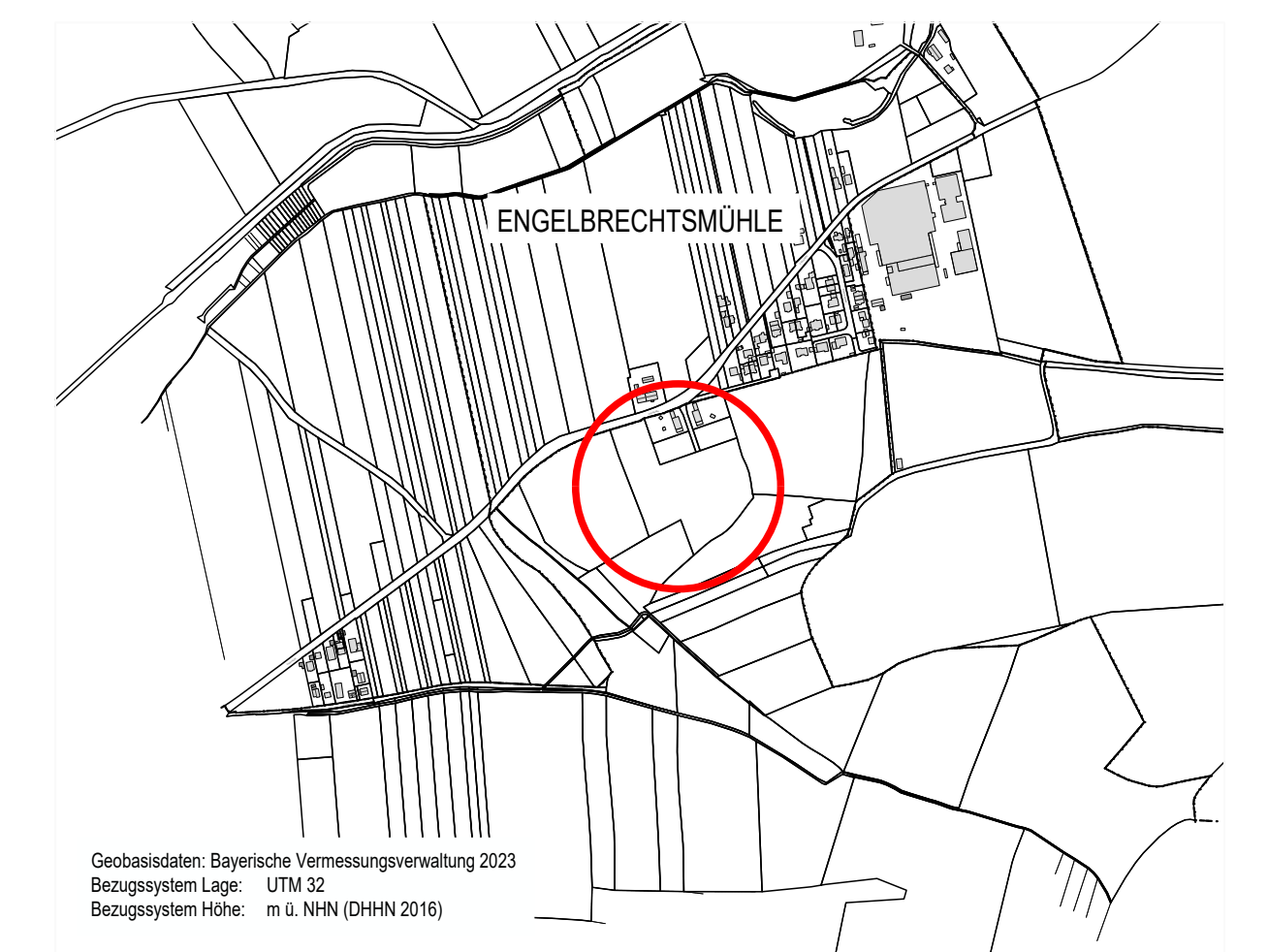
 Franz Obesser
 Erster Bürgermeister
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Markt Indersdorf, den

 Franz Obesser
 Erster Bürgermeister
 Siegel

MARKT MARKT INDERSDORF LANDKREIS DACHAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 95 "SOLARPARK SUMITOMO CYCLO"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN,
 GEÄNDERT,
 GEÄNDERT,
 DEN 09.11.2022
 DEN 26.07.2023
 DEN 15.11.2023