

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsf läche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt zur Photovoltaikanlage
 - Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Gehölzpflanzung (Hecke)
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Obstgehölz zu pflanzen
 - artenreiche Extensivwiese
 - Waldmantel mit Totholz- und Steinhaufen
 - Waldsaum
 - CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion
 - Ackerbrache/Bühhfläche
 - Umfassung der Maßnahme zur Vermeidung
 - Nummer der Maßnahme zum Ausgleich
 - Waldfläche Bestand
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
 - Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage
 - Flurgrenze
 - 809 Flurnummer
 - Maßangaben in m
 - Nummerierung der Flächen
 - Modulfläche für Photovoltaik-Module (vorgeschlagene Anordnung und Ausrichtung)
 - Bodendenkmal mit Angabe der Nr. - nachrichtlich übernommen -
 - Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Angabe der Biotopnummer
 - bestehende Telekommunikationsleitung - nachrichtlich übernommen -
 - Fernleitung 300 AZ mit 6 m Schutzreifen - nachrichtlich übernommen -
 - Hausanschlussleitung 50 PVC mit 4 m Schutzreifen - nachrichtlich übernommen -
 - Abstand zur Kreisstraße in m
- | | |
|--|-----------------|
| F _{max} = 105.762 m ² | FH: max. 5,00 m |
| F _{min} = 73.733 m ² | AH: max. 5,00 m |
| F _{netto} = 53.587 m ² | |

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (§ 11, Abs. 2 BauNVO) mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung
- Innenhalb der Baugrenzen im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:**
 - a. Betriebsgebäude für die technische Infrastruktur, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, mit einer maximal überbauten Grundfläche von insgesamt 200 m². Die Ständerde der Betriebsgebäude sind nach bautechnischen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
 - b. Solarmodule (Solartrockner) samt erforderlicher Aufständerung in einer maximalen Höhe von 5,75 m ab natürlischem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 0,30 m betragen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19, 20 BauNVO)
 - Soweit sich aus den Festsetzungen der überbauten Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
 - Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- bzw. Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.
 - Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Schablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.
- Max. Modulhöhe:** 5,00 m über OK natürlischem Geländeneiveau
- Max. Traufhöhe Nebengebäude:** 5,00 m über OK natürlischem Geländeneiveau
- Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
 - Art und Höhe: Die Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m über OK natürlischem Geländeneiveau auszuführen.
 - Abstände: Die Zwischenräume sind von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

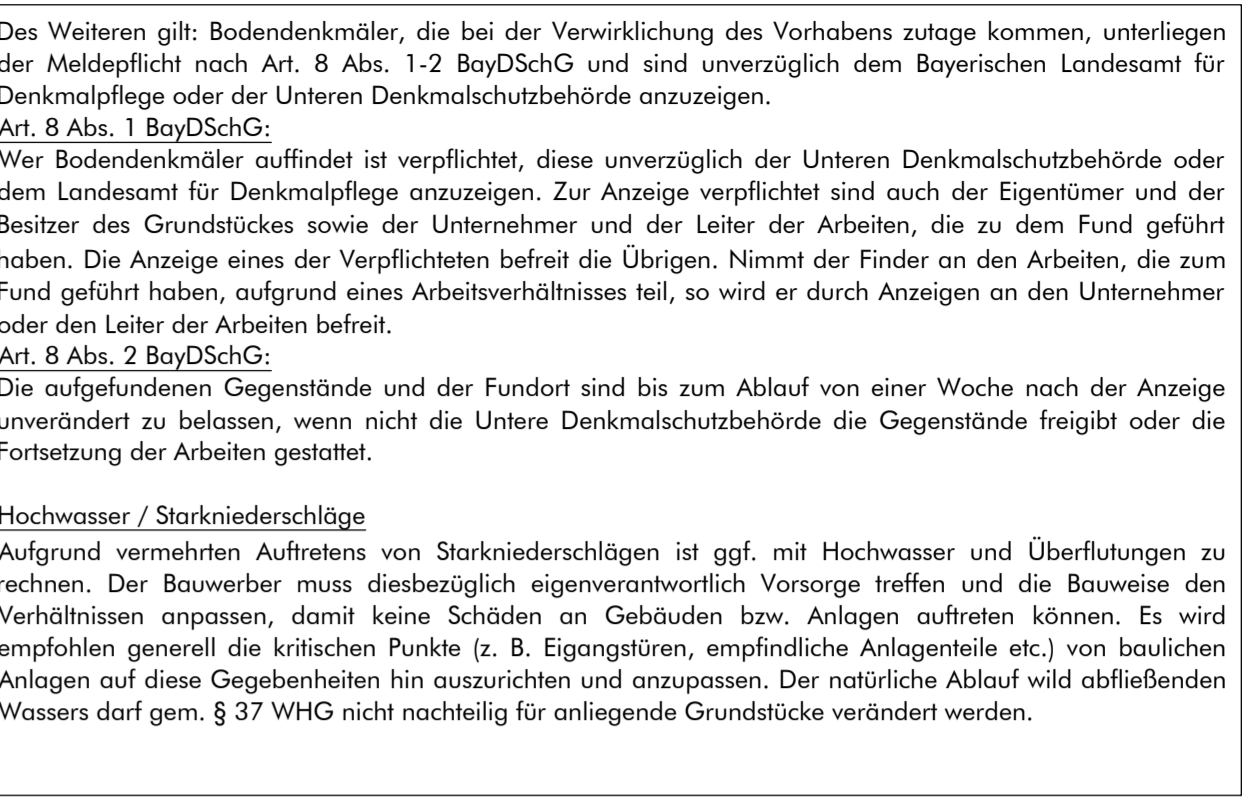
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNNORDNUNG

- Auswahl der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsf läche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt zur Photovoltaikanlage
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Gehölzpflanzung (Hecke)
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Obstgehölz zu pflanzen
 - artenreiche Extensivwiese
 - Waldmantel mit Totholz- und Steinhaufen
 - Waldsaum
 - CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion
 - Ackerbrache/Bühhfläche
 - Umfassung der Maßnahme zur Vermeidung
 - Nummer der Maßnahme zum Ausgleich
 - Waldfläche Bestand
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
 - Einzäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage
 - Flurgrenze
 - 809 Flurnummer
 - Maßangaben in m
 - Nummerierung der Flächen
 - Modulfläche für Photovoltaik-Module (vorgeschlagene Anordnung und Ausrichtung)
 - Bodendenkmal mit Angabe der Nr. - nachrichtlich übernommen -
 - Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit Angabe der Biotopnummer
 - bestehende Telekommunikationsleitung - nachrichtlich übernommen -
 - Fernleitung 300 AZ mit 6 m Schutzreifen - nachrichtlich übernommen -
 - Hausanschlussleitung 50 PVC mit 4 m Schutzreifen - nachrichtlich übernommen -
 - Abstand zur Kreisstraße in m

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (§ 11, Abs. 2 BauNVO) mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung
- Innenhalb der Baugrenzen im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:**
 - a. Betriebsgebäude für die technische Infrastruktur, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, mit einer maximal überbauten Grundfläche von insgesamt 200 m². Die Ständerde der Betriebsgebäude sind nach bautechnischen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
 - b. Solarmodule (Solartrockner) samt erforderlicher Aufständerung in einer maximalen Höhe von 5,75 m ab natürlischem Gelände. Der Abstand des Moduls zum Boden muss mindestens 0,30 m betragen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19, 20 BauNVO)
 - Soweit sich aus den Festsetzungen der überbauten Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
 - Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- bzw. Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.
 - Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Schablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.
- Max. Modulhöhe:** 5,00 m über OK natürlischem Geländeneiveau
- Max. Traufhöhe Nebengebäude:** 5,00 m über OK natürlischem Geländeneiveau
- Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
 - Art und Höhe: Die Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m über OK natürlischem Geländeneiveau auszuführen.
 - Abstände: Die Zwischenräume sind von öffentlichen Erschließungsflächen und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

V. ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VI. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET AGRI-PHOTOVOLTAIK EINAICH

LEGENDE:

- LANDSCHAFTSRAUM
- LANDSCHAFTSRAUM
- LANDSCHAFTSRAUM
- LANDSCHAFTSRAUM
- LANDSCHAFTSRAUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNNORDNUNGSPLAN

LEGENDE:

- SONDERGEBIET AGRI-PHOTOVOLTAIK EINAICH
- LANDSCHAFTSRAUM
- LANDSCHAFTSRAUM
- LANDSCHAFTSRAUM
- LANDSCHAFTSRAUM

VERFAHRENSMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Postau hat in der Sitzung vom 08.12.2022 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Sondergebiet Agri-Photovoltaik Einach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2022 ortsblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2022 hat in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2022 hat in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2023 bis 18.09.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2023 bis 18.09.2023 öffentlich ausgelagt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 15.01.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 15.01.2024 öffentlich ausgelagt.

Die Gemeinde Postau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.02.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2024 als Satzung beschlossen.

Postau, den

..... (Stempel)

Johann Angst, Erster Bürgermeister

Postau, den

..... (Stempel)

Johann Angst, Erster Bürgermeister

Postau, den

..... (Stempel)

Johann Angst, Erster Bürgermeister