

STADT                    **BÄRNAU**  
LANDKREIS            **TIRSCHENREUTH**  
REG.BEZIRK          **OBERPfalz**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
FÜR DAS SONDERGEBIET  
SOLARENERGIEANLAGE  
(FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE)  
BÄRNAU-NORD  
IN BÄRNAU**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

**2. Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet (SO- Gebiet)“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solar-energieanlage“ festgesetzt.

Zulässig ist eine Anlage, die der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dient (Freiflächen-Photovoltaikanlage).

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Zur Unterbringung von Wechselrichtern und für eine zum Betrieb der Anlage notwendige weitere Technik sowie für Lagerflächen ist innerhalb der überbaubaren Fläche ein Nebengebäude (Grundfläche max. 4,0 m x 5,0 m, 1-geschossig mit Flach-, Pult, oder Satteldachdach), jedoch nicht standortgebunden, zulässig.

Das Gebäude kann berankt werden. Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere.

**4. Bauweise**

Eine Bauweise ist nicht festgesetzt.

**5. Überbaubare Fläche und Höhe der baulichen Anlagen**

Innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sind aufgeständerte Photovoltaik- Elemente (Tische) in Ost-West-Reihenordnung (Ausrichtung der Module nach Süden) zulässig. Die max. zulässige Höhe der Moduloberkanten über natürlichem Gelände beträgt 2,30 m.

Die Verankerung der Modultische hat durch Schraubanker oder Pfahlgründung o.ä. zu erfolgen; Betonfundamente sind nicht zulässig.

## 6. Einfriedungen

Die Einfriedung (Einzäunung) der Anlage ist gemäß Darstellung im Plan mit einer Höhe von 2,0 m z.B. als vertikal geprägter Metall- oder Holzzaun oder Maschendrahtzaun ohne Sockel auszubilden.

Wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei der Einzäunung ein Mindestabstand von 0,15 m vom Boden einzuhalten.

Die Einfriedungen gegenüber der Staatsstraße St 2172 und der Griesbacher Straße sind geschlossen ohne Zufahrten und Zugänge auszubilden.

Die Einfriedungen gegenüber der Griesbacher Straße ist gemäß Darstellung in einem Abstand von mind. 7,50 m, gemessen vom Fahrbahnrand, zu errichten.

Der im Plan dargestellte Blendschutz ist in die Einfriedung zu integrieren und mit z.B. geeigneten Kunststoff- oder Metallplatten von Oberkante (OK) Einzäunung 1,0 m nach unten auszubilden.

## 7. Befestigte Flächen

Eine Befestigung der im Plan dargestellten Umfahrungsfläche (sonstige private Grundstücksfläche) sowie von z.B. Lagerflächen ist nicht zulässig.

Diese Flächen sind wasserdurchlässig (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke oder mit Rasengittersteinen) auszubilden.

## 8. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünflächen)

Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung als private Grünfläche in Form einer Eingrünungsfläche (E- Fläche) sowie als sonstige private Grünfläche festgesetzt.

## 9. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Die Bepflanzung der Eingrünungsfläche (E) hat geschlossen mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Feldgehölze) zu erfolgen.

Für die Bepflanzung der Eingrünungsfläche (E) können u.a. folgende Straucharten (Feldgehölze) verwendet werden:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Eine Bepflanzung der sonstigen privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

Die Grünflächen und die Freiflächen im Bereich der Modultische sind dem natürlichen Kraut- und Grasaufwuchs zu überlassen und zur Entwicklung einer artenreichen Wiese zwei Mal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut ordnungsgemäß von der Fläche abzufahren ist.

Die Pflege der Grundstücks- und Modulflächen mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln bzw. chemischen Reinigungsmitteln ist nicht zulässig.

## **10. Niederschlagswasser**

Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

## **11. Abgrabungen und Aufschüttungen**

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Soweit wie möglich soll jedoch der natürliche Geländeverlauf nicht verändert und das natürliche Gelände belassen werden.

## **12. Sonstige örtliche Bauvorschriften**

Die zur Einspeisung des erzeugten Stroms erforderlichen Kabel sind aus ortsgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Sofern eine Beleuchtung in der Planungsfläche erforderlich ist, sind hierzu Kaltstahler zu verwenden.

## **13. Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 BauGB in begründeten Einzelfällen von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bärnau erteilt werden.

## **TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Laut Altlastenkataster liegen im Planungsgebiet keine Altlastenverdachtsfälle vor. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, so sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern im Planungsgebiet oberflächennahes Grundwasser angetroffen wird, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten und andere Materialien (z.B. unverzinkter Stahl, Edelstahl, Aluminium) zu wählen, um eine Auswaschung von Schwermetallen zu vermeiden.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten wie z.B. Farben, Lacke, Öle, Hydraulikflüssigkeiten etc. (§ 62 WHG) ist besondere Sorgfalt geboten. Der Umgang mit diesen Stoffen ist dem Landratsamt Tirschenreuth daher rechtzeitig (vor Baubeginn) anzuzeigen. Hierbei sind auch die Vorgaben der Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Verfahren der sog. Eignungsfeststellung nach § 63 WHG) wird hingewiesen.

Um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden, sind bei Dacheindeckungsmaterialien aus Metall diese mit einer geeigneten Beschichtung auszuführen.

Ggf. vorgesehene Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung herzustellen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann.

### **2. Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber) in der Planungsfläche, die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese Informationen unverzüglich an die Stadt Bärnau und an das Landratsamt Tirschenreuth weiterzuleiten.

### **3. Hinweise der Bayernwerk AG**

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Erschließungsflächen oder Versorgungstreifen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Bayernwerk AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trasse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung weist die Bayernwerk AG außerdem darauf hin, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

#### **4. Auflagen des Staatlichen Bauamtes**

Die im Plan nachrichtlich dargestellte Sichtdreiecksfläche an der Einmündung der Griesbacher Straße in die Staatsstraße St 2172 ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Haufen oder ähnlichem freizuhalten. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Muss zur Anlage von Stromanschlüssen usw. Straßengrund der Staatsstraße St 2172 und St 2173 genutzt werden, so ist hierfür beim Staatlichen Bauamt rechtzeitig eine Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes M 1: 1.000 (dreifach) zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Staatsstraße St 2172 und St 2173 ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden. Diese Einrichtungen müssen nach Bedarf nachträglich errichtet werden.

Die Auflagen des Staatlichen Bauamtes während der Bauausführung sind zu beachten. Insbesondere sind unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten vom Planungsgebiet zur Staatsstraße St 2172 und St 2173 auch während der Bauzeit nicht zulässig.

Das von der Staatsstraße St 2172 und St 2173 in breiter Front über die Straßenböschung abfließende Oberflächenwasser darf durch die baulichen Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen nicht gestaut werden.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Eiwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

#### **5. Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth**

In der räumlichen Nähe des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen, -immissionen und einer Gefährdung der Module durch Steinschlag kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

## 6. Hinweise zum Brandschutz

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand 08/2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 „Hydranten“ und 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand 08/2008 auszubauen.

Zur Erzielung o.g. Löschwassermenge dürfen neben bereits bestehenden Hydranten auch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden, sofern der Zugriff auf dieses Wasser das ganze Jahr über sichergestellt ist. In diesem Falle sollte eine, für die Feuerwehr, geeignete Löschwasserentnahmestelle geplant werden.

Die verbleibenden Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Mindestens 1/3 der Hydranten sollten als Oberflurhydranten ausgeführt werden.

Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat oder dessen Vertreter gegenzuzeichnen.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsfläche

Für die geplanten baulichen und sonstigen Maßnahmen ist gemäß der geltenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die in der im Umweltbericht enthaltenen „Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ verbindlich ermittelt wurde.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Heckenpflanzung, bestehend aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf Flurstück Nr. 540 der Gemarkung Bärnau festgelegt.

Das Grundstück für die Ausgleichsfläche liegt im nordöstlichen Bereich von Bärnau an der Ortsumgehung Staatsstraße St 2173.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 575 m<sup>2</sup>.

Ansonsten wird hierzu auf die Ziffer 5.2.3. des Umweltberichtes hingewiesen.

## Planunterlagen

Amtliche digitale Flurkarte M 1: 1.000 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden (Vermessungsamt Tirschenreuth), bereitgestellt von der Stadt Bärnau, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Die Höhenschichtlinien wurden digital vom Landesvermessungsamt München bereitgestellt und nachrichtlich in den Plan eingetragen.

### Aufgestellt:

Regensburg, den 08. Februar 2018

### Geändert:

Regensburg, den 17. Mai 2018

Regensburg, den 13. September 2018

Ulrich Freimüller  
Dipl. Ing. (FH), Architekt

### Ausgefertigt:

Bärnau, den 27. Januar 2020

STADT BÄRNAU

Alfred Stier  
1. Bürgermeister

