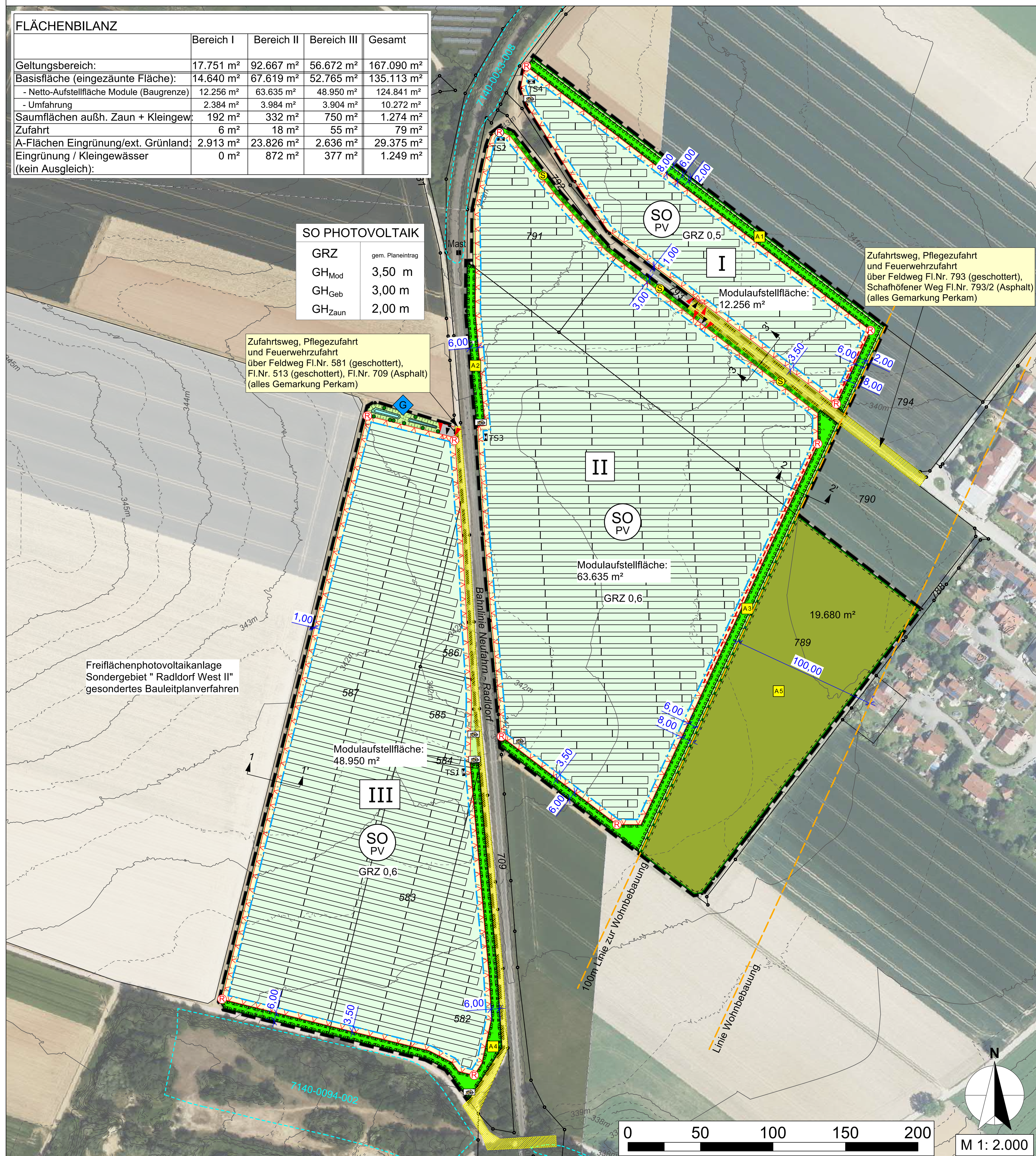
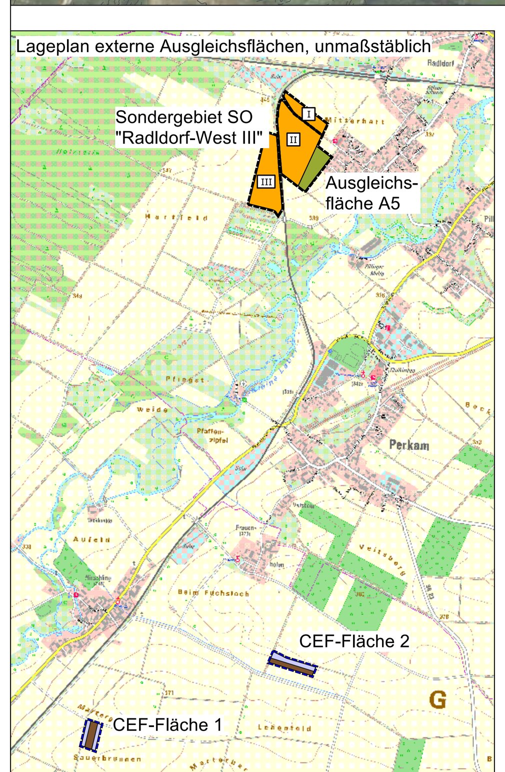
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

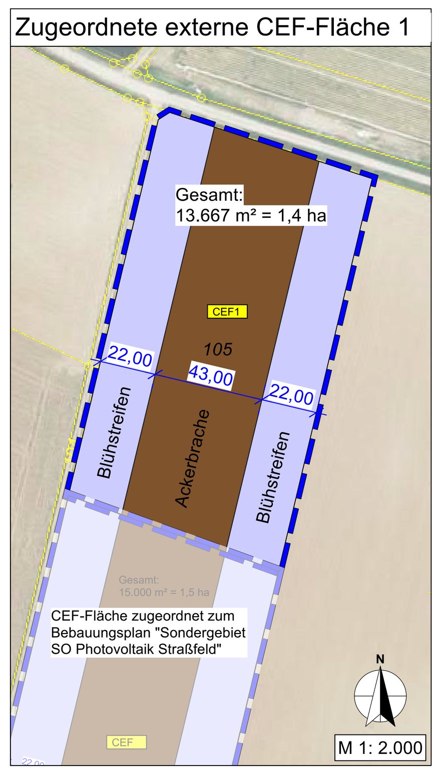
FLÄCHENBILANZ

	Bereich I	Bereich II	Bereich III	Gesamt
Geltungsbereich:	17.751 m²	92.667 m²	56.672 m²	167.090 m²
Basisfläche (eingezäunte Fläche):	14.640 m²	67.619 m²	52.765 m²	135.113 m²
- Netto-Aufstellfläche Module (Baugrenze)	12.256 m²	63.635 m²	48.950 m²	124.841 m²
- Umfahrung	2.384 m²	3.984 m²	3.904 m²	10.272 m²
Saumflächen außh. Zaun + Kleingew:	192 m²	332 m²	750 m²	1.274 m²
Zufahrt	6 m²	18 m²	55 m²	79 m²
A-Flächen Eingrünung/ext. Grünland:	2.913 m²	23.826 m²	2.636 m²	29.375 m²
Eingrünung / Kleingewässer (kein Ausgleich):	0 m²	872 m²	377 m²	1.249 m²

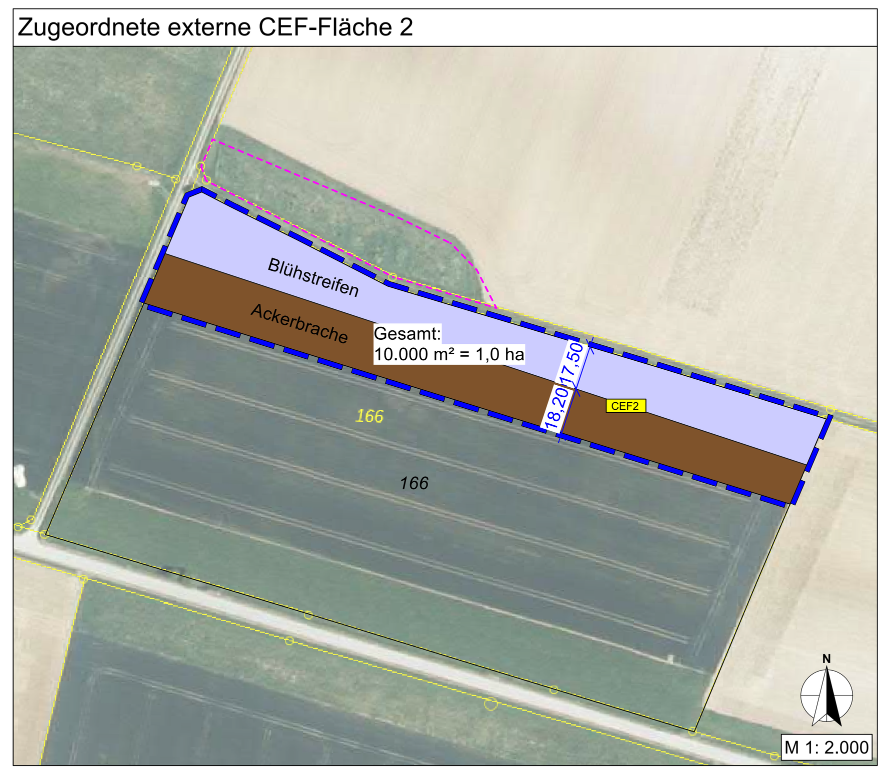




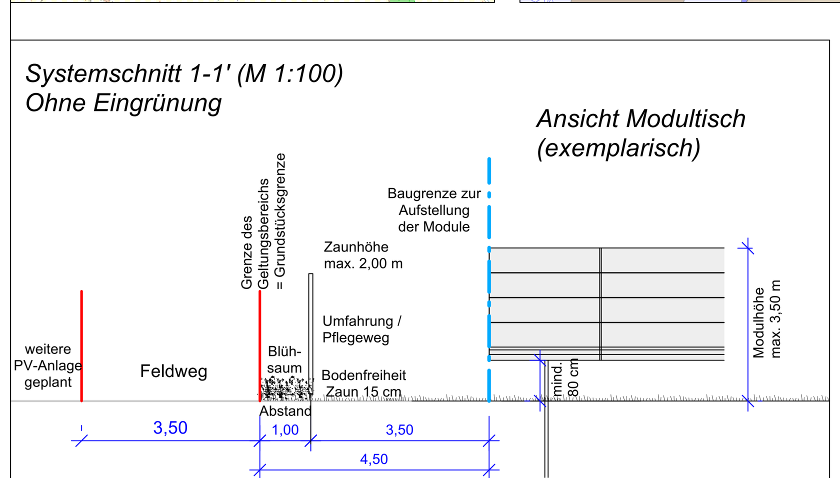
Zugeordnete externe CEF-Fläche 1



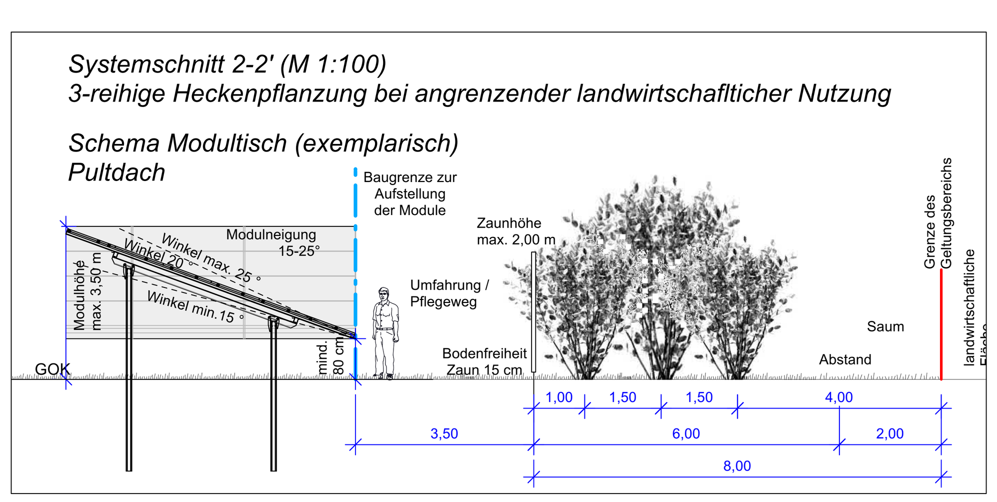
Zugeordnete externe CEF-Fläche 2



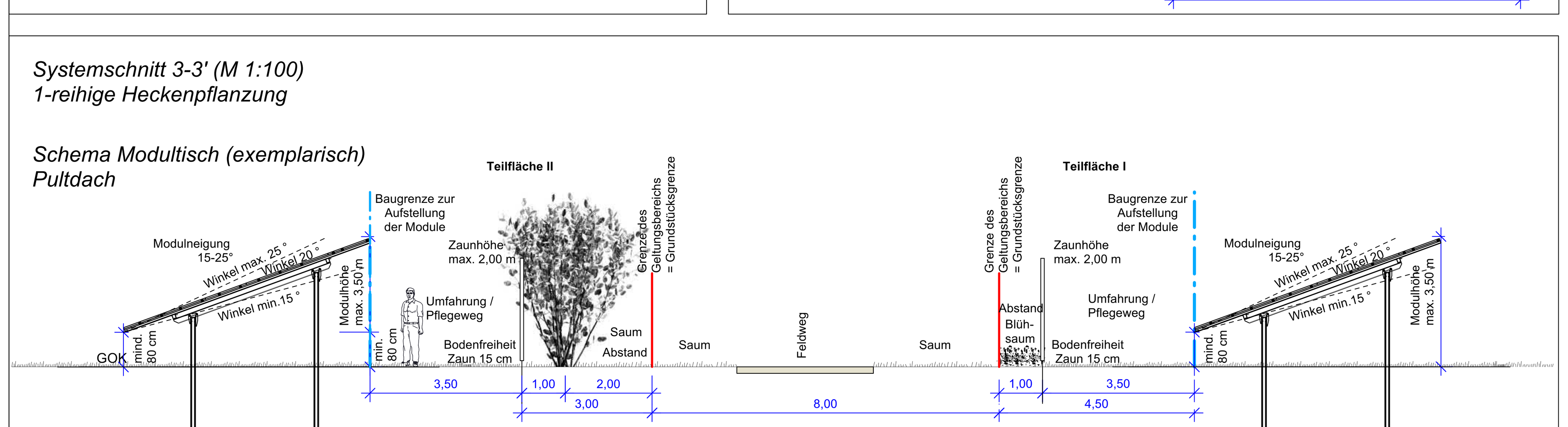
Systemschnitt 1-1' (M 1:100)
Ohne Eingrünung



Systemschnitt 2-2' (M 1:100)
3-reihige Heckenpflanzung bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung



Systemschnitt 3-3' (M 1:100)
1-reihige Heckenpflanzung



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans Fl-Nr. 582-587, 789, 790 (TFl.), 791, 794 (TFl.) Gemarkung Perkam (5619)

Geltungsbereich für die zugeordneten externen CEF-Flächen Fl-Nr. 105 (TFl.), 166 (TFl.), beides Gemarkung Hirschling (5634)

1. Art der baulichen Nutzung ((§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 SO PV — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien
- Interims-Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebseinstellung; Folgenutzung: Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Pacht- und Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger nach Stilllegung der Anlage zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen.
Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

1.2 Zulässig im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind:
- bauliche Anlagen zur Erzeugung und Zwischenspeicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Modultische mit dezentralen Wechselrichtern, Elektrofunktionsgebäude für Trafos, Speicher und zentrale Wechselrichter, Schalt- und Übergabestationen)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Versorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Module
- Pflegeumfahrung

1.3 Baugrenze im Sinne von (§ 23 Nr. 3 BauNVO)
Innerhalb der Baugrenze zulässig sind die unter 1.2 genannten baulichen Anlagen und Zulässigkeiten
Außerhalb der Baugrenze zulässig sind Einfriedungen gem. Ziffer 3.1 und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Umfahrung zu Pflegezwecken gem. Ziffer 6.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO)

2.1 GRZ — maximal zulässige GRZ der Teilflächen gemäß Eintrag Planzeichnung
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des Geltungsbereichs ohne die Ausgleichsflächen nach 5.1.1. maßgeblich.
Bei der Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von den Modulen in senkrechter Projektion und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen sowie befestigte Zufahrten (auch mit teilversiegelnden Belägen) anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen:
Die Höhenangaben sind bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes natürliches Gelände. Geländeveränderungen, Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.

Zulässige Maximalhöhen:
- Solarmodule sind zulässig bis zu einer Normbauhöhe von max. 3,50 m, über der jeweiligen natürlichen Geländehöhe, gemessen an der Oberkante der Modulbauwerke in senkrechter Projektion auf die natürliche Geländeoberfläche. Kleine Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden.
- Die Gesamthöhe der sonstigen für den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt maximal 3,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bei der Eingangstür bis zur Oberkante First bzw. bis zur Oberkante der Attika beim Flachdach.
- Höhe der Einfriedung max. 2,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Zauns. Für die Errichtung eines Übersteigschutzes in offener, nicht blickdichter Bauausführung ist eine Gesamthöhe bis zu 2,30 m zulässig.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Einfriedungen — Einfriedung / Zaunanlage:
3.1.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
3.1.2 Sockelmauern sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden.
3.1.3 Für die Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune mit Übersteigschutz zulässig.
3.1.4 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab mind. 0,15 m über dem Erdreich zu beginnen.
3.1.5 Die dauerhafte Zäunung ist so anzulegen, dass die neu zu pflanzenden Gehölzflächen außerhalb des Zauns liegen und die Gehölzflächen frei zugänglich bleiben.
Ⓡ 3.1.6 Um Rehen das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, sind an den Ecken der Einzäunung Rehdurchschlüpfe vorzusehen.

3.2 Module und Trafostationen
3.2.1 Anordnung der Modultische für Photovoltaik-Module in Reihen. Abweichungstoleranz + / - 20 ° von der Reihendarstellung der Planzeichnung.
3.2.2 Module sind nur in aufgeständerter Form mit Modultischen mit Schraub- / oder Rammfundamenten ohne oberirdische Fundamente zulässig.
3.2.3 Der Abstand der Modulreihen in der Draufsicht (relevant: Lotmessung an der äußersten Kante des Moduls) muss mind. 3 m betragen.
3.2.4 Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen, gemessen an der untersten Kante der Modulbauwerke in senkrechter Projektion auf die natürliche Geländeoberfläche.
3.2.5 Es sind nur Module mit einer Anti-Reflexionsbehandlung zulässig. Die ist anhand eines Moduldatenblattes oder durch eine Stellungnahme des jeweiligen Herstellers nachzuweisen.
3.2.6 Zulässige Modulneigung 15° - 25°.
3.2.7 Anordnung für Trafostationen / Übergabestationen
3.2.8 Blendschutzmaßnahme: Anbringen einer blickreduzierenden Gewebematte aus PE oder HDPE mit einem Schattierwert von ca. 40% - 60% ab 1 m über GOK bis zur Zaunoberkante in Abstimmung mit den Nachbarn

3.3 Beleuchtung und Beschilderung
3.3.1 Eine Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.
3.3.2 Werbeanlagen sind nicht zulässig mit Ausnahme eines Informationsschildes zum Betreiber der Anlage im Bereich der Anlageneinfahrten. Die Größe des Informationsschildes darf 2,00 m² nicht überschreiten.

4. Grünordnung

4.1 Allgemeine Festsetzungen

4.1.1 Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie die Anlage der Kleinbiotope sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromeinspeisung folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

4.1.2 Für sämtliche Pflanzungen ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 6.1 (Alpenvorland) zulässig.

Pflanzliste Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornellkirsche	Rosa arvensis	Feld-Rose
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarz. Holunder
Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeb.
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

4.1.3 Die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Herbizide und Fungizide) und Gülleausbringung ist auf allen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

4.1.4 Pflege der Gehölzpflanzungen:
Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft mind. bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Anlage zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind bis zur Abnahme nach Fertigstellung der mind. 2-jährigen Entwicklungspflege in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Abschnittsweises "auf den Stock setzen" ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach gemeinsamen Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; gleichzeitig auf max. 25-30% jeder Grundstücksseite; Pflegemaßnahmen nur innerhalb der Vegetationspause zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig.

4.2 Grünordnung: Minimierungsmaßnahmen

4.2.1 Basisfläche / eingezäunte Fläche:
Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
(= BNT G211 nach Biotopwertliste BayKompV)
Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit mind. 20 % Kräuteranteil oder Begrünung aus lokal gewonnenem Mähgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Dem LRA ist ein Nachweis über die Verwendung des gesetzlich erforderlichen gebietsheimischen Saatguts zu erbringen.

maximal zweischürige Mahd mit 1. Schnittzeitpunkt nach dem 15. Juli, 2. Schnittzeitpunkt frühestens ab 01.09., vorzugsweise an einem warmen Tag
Schnitthöhe mind. 10 cm mit geringer Mahdgeschwindigkeit
möglichst Einsatz von insektenfreundlichen Mäh- bzw. Mulchengeräten
Hinweis: Eine Abfuhr des Mähguts sollte angestrebt werden, wird jedoch nicht zwingend festgesetzt.

rotierende Mahd:
mind. 25 % der Fläche sind ganzjährig auch über den Winter ungemäht zu belassen. Bei der Mahd sollte jeder 2. Streifen zwischen den Modulen stehen gelassen werden, bei Beweidung ist ein etwa 25 % großer Bereich auszuzäunen, mit jährlichem Wechsel der Flächen (Rotationsbrache)
Alternativ:
Beweidung der eingezäunten Fläche unter Einhaltung der Rotationsbrache zulässig

4.2.2 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; nicht durch Pflanzgebote belegte Randstreifen mindestens für die Nutzungsdauer der Anlage zu erhalten
Entwicklungsziel: mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (= BNT K 122 nach Biotopwertliste BayKompV)
Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16 für Säume.
Alternativ können auch regionale Saatgutmischungen verwendet werden, die von der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden.
Bei Nicht-Erhältlichkeit von Saatgut ist alternativ Sukzession zulässig.

Pflege: einmalige Mahd der Hälfte der Saumfläche pro Jahr im Herbst (frühester Mahdzeitpunkt: 01. Sept) mit Abfuhr des Mähguts. Der gemähte Teil ist jährlich zu wechseln. Ab dem 4. Jahr ist eine periodische Saumfläche alle 2-3 Jahre möglich.

4.2.3 Randeingrünung: Anlage einer 1-reihigen Hecke mit vorgelagertem Saum auf mind. 75 % der Zaunlänge in Kombination mit möglichem Lehrpfad
Pflanzung einer 1-reihigen Hecken - Pflanzabstand in der Reihe: max. 1,5 m;
Zulässige Arten gem. Pflanzliste unter Punkt 4.1.2 in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe.
Ausbildung Saum gemäß Festsetzung 4.2.2

5. Ausgleichsflächen und Artenschutz

5.1 Ausgleichsflächen

5.1.1 A — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: naturschutfzachliche Ausgleichsfläche mit Nummer

Unmittelbar nach Satzungserlass sind diese Ausgleichsflächen und -maßnahmen durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster Bayern des Landesamtes für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 1 BNatSchG).
Neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Maßnahmen in Form des vorliegenden Bebauungsplans, sind die Maßnahmen auch privatrechtlich im Pachtvertrag für die betroffenen Grundstücke festzulegen.

5.1.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 bis A4 — Ausgleichsflächen A1 bis A4: Anlage einer 3-reihigen Hecke mit vorgelagertem Saum in einer Gesamtbreite von 6 m gemäß BayKompV, Arbeitshilfe PIK Punkt 2.3.3
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke - Pflanzabstand in der Reihe: max. 1,50 m; Reihenabstand max. 1,50 m; Zulässige Arten gem. Pflanzliste unter Punkt 4.1.2 in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe. Es ist ein bodenbündiger Wildschutzzaun außen für ca. 5 Jahre, zusätzlich zur dauerhaften Einzäunung, vorzusehen.
Ausbildung Saum gemäß Festsetzung 4.2.2

5.1.3 A5 — Entwicklung Extensivgrünland
Entwicklungsziel: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
(= BNT G211 nach Biotopwertliste BayKompV)
Ansaat mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder Begrünung aus lokal gewonnenem Mähgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Dem LRA ist ein Nachweis über die Verwendung des gesetzlich erforderlichen gebietsheimischen Saatguts zu erbringen.

Zur Aushagerung der Fläche erfolgt vor der Ansaat mit Grünland eine Ansaat der Fläche mit Getreide für einen Zeitraum von 3 Jahren ohne Düngung;
Ernte mit Abfuhr der Biomasse; Maßnahme dient zum Nährstoffentzug und zur Bodenbedeckung

Entwicklungs- und Erhaltungspflege:
zweischürige Mahd mit 1. Schnittzeitpunkt nach dem 15. Juli
2. Schnittzeitpunkt frühestens ab 15.09., vorzugsweise an einem warmen Tag
Für alle Mahdgänge (Aushagerungsmahd und langfristige Pflege) gilt:
Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk wie Sense, Doppelmessermähwerk oder Fingerbalken-Mähwerk;
Schnitthöhe 10 cm; keine Mulchmahd; Das Mähgut ist abzufahren.
Bei späten Mahdterminen im Jahr sollte die Mahd vorzugsweise an warmen Tagen erfolgen.
In der Entwicklungsphase nach der Ansaat sind ggf. mehrere Schröpfschnitte erforderlich und zulässig.

Alternativ: Beweidung
Unter Einhaltung der Rotationsbrache kann eine Beweidung erfolgen unter vorheriger Abstimmung und Konkretisierung mit der unteren Naturschutzbehörde zu Besatzdichte (GVE) und Pferchung

rotierende Mahd oder Beweidung:
mind. 25 % der Fläche sind ganzjährig auch über den Winter ungemäht zu belassen bzw. ist bei Beweidung ein etwa 25 % großer Bereich auszuzäunen. Die Bracheflächen sind jährlich zu wechseln (Rotationsbrache)

5.1.4 Monitoring (§4c BauGB):
8 Jahre nach Inbetriebnahme der Freiflächenanlage ist ein Monitoring erforderlich um die Entwicklung des Flächenzustands zu überprüfen. Das Monitoring ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen und soll feststellen, ob das Entwicklungsziel mit den durchgeführten Maßnahmen in der Realität erreicht wurde oder noch erreicht werden kann. Das Monitoring soll gegebenenfalls erforderliche Anpassungen der Herstellungs- und Entwicklungspflege formulieren.
Das Monitoring ist der unteren Naturschutzbehörde als Bericht vorzulegen.

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

5.2.1 VM1: zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten (Errichtung der Solarpanele)
Um sicherzustellen, dass es zu keiner Störung oder gar Tötung der Entwicklungsstadien bei Feldlerchen und Schafstelze kommt, ist die Errichtung der Solarpanele nur außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen 01. September bis Mitte März vorzunehmen.
Beginn der Baumaßnahmen nach Mitte März ist nur zulässig, wenn durch einen Experten festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche zu Zeiten des Baubeginns keine aktiven Niststätten vorhanden sind. Die Baumaßnahmen müssten in diesem Fall zügig umgesetzt werden, so dass keine störungsfreien Pausen von länger als 7 Tagen, in denen Niststätten angelegt werden könnten, entstehen.
Vergrämungsmaßnahmen sind zulässig, wenn vorzeitig für 4 Feldlerchenreviere CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden.

5.3 Vorgezogene CEF-/Kompensationsmaßnahmen
CEF-Maßnahmen sind i.S.d. §44 Abs. 5 BNatSchG vor dem baulichen Eingriff herzustellen.

5.3.1 CEF1+2 — artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche: Anlage von Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache auf einer bestehenden Ackerfläche auf einer Teilfläche der Flurnummern 105 und 166, Gemarkung Hirschling

5.3.2 CEF-Maßnahme: Kompensation von 4 Brutpaaren der Feldlerche auf einer Fläche von 2,0 ha der Fl. Nr. 105 und 166 (Gemarkung Hirschling): Es ist je Flurstück 1 h Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Bewirtschaftungsruhe vom 15.03. bis zum 01.07.
- keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel (Insektizide, Herbizide und Fungizide), keine Gülleausbringung, keine Kalkung
- keine mechanische Unkrautbekämpfung

5.3.3 Anlage, Entwicklung und Pflege von Blühstreifens auf ca. 50 % der Fläche
Entwicklungsziel: ein- bis mehrjähriger Blühstreifen
Anlage des Blühstreifens durch Ansaat mindestens 20 m breiten Streifens innerhalb der abgegrenzten Fläche mit zertifiziertem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation. Verwendung einer für die Lebensraumansprüche der Feldlerche und Schafstelze geeigneten kräuterreichen Saatgutmischung. Abstimmung des zu verwendenden Saatgutes mit der UNB.
Reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands verwenden. Fehlstellen im Bestand belassen.
Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren.

Pflege der Fläche: Mahd jeweils mit Abfuhr des Mähguts
im 1. Jahr nach Neuanlage: Mahd der Hälfte des Blühstreifens im Herbst(frühester Mahdzeitpunkt: 01. Sept), im 2. Jahr Mahd der anderen Hälfte;
Folgejahre: Herbstmahd des Blühstreifens bei Bedarf nach ca. 2 Jahren, jeweils mit Belassen von 10 % des Blühstreifens über den Winter.
Die Lage der CEF-Maßnahmen sind spätestens alle drei Jahre innerhalb des Flurstücks zu wechseln (Bodenbearbeitung und Neuansaat), dabei Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten.

5.3.4 Anlage, Entwicklung und Pflege einer Ackerbrache auf ca. 50 % der abgegrenzten Fläche
Entwicklungsziel: ein- bis mehrjährige Ackerbrache
Anlage einer Wechselbrache auf der restlichen Teilfläche nach Aberntung vorhandener Ackerfrüchte und Bodenumbruch um den Blühstreifen.

Langfristige Pflege der Fläche:
Die Fläche wird jährlich im ausgehenden Winter vor Beginn der Feldlerchenbrutzeit geeggt oder umgebrochen. Eine Rotation der Ackerbracheflächen innerhalb des Flurstücks analog zu Rotation des Blühstreifens.

5.4 weitere Maßnahmen zum Artenschutzmaßnahmen

5.4.1 Anlegen von 5 Steinhaufen als Biotoptrittsteine für Reptilien vorzugsweise in Nähe zur Bahnlinie
Ein Haufen hat mindestens einen Durchmesser von 3 m. Die Steine haben einen Durchmesser von 20 bis 40 cm. Die Haufen werden alle drei Jahre im September freigehalten.

Alternativ: Schaffung von Totholz-Stellen: Es werden Totholzstellen im Randbereich Die Totholz-Stellen nehmen eine Fläche von jeweils mindestens 6 m² ein. Die Stellen sollen kontinuierlich erhalten werden. Die Maßnahmen können kombiniert werden.
Die Anordnung der Steinhaufen oder Totholz-Stellen innerhalb des Geltungsbereichs ist frei wählbar.

5.4.2 Anlage, Entwicklung und Pflege von zwei länglichen Kleingewässern
Tiefenzone bis max. 1m, Tiefe der Flachwasserzone durchschnittlich 30 cm
flache Uferböschung max 1:6

ca. 10 % des Gewässerns sind als Tiefenzone bis ca. 60-100 cm Tiefe auszuformen
Böschung von Flachwasser- zur Tiefwasserzone max. 1:3

Ausführung:
Abtrag des Oberbodens, Abdichtung des Beckengrunds durch bindigen, wasserundurchlässigen Boden (Lehm- / Tonabdichtung);
Die Verwendung künstlicher Materialien zur Abdichtung ist unzulässig.

Lockere Bepflanzung mit Einzelsträuchern
Zulässige Arten gem. Pflanzliste unter Punkt 4.1.2 in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe.

6. Verkehrsflächen

6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Umfahrung zu Pflegezwecken
Die Umfahrung ist als Grünweg auszubilden.

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung Private Zufahrt
Die aus Kies auszuführenden Montageflächen, Fahrwege und Zufahrten sollen sich durch natürlichen Samenflug zu Magerrasen entwickeln, eine Pflege durch Mahd ist zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Verkehrsflächen: Zufahrt mit Einfahrtsbereich
Tore Breite max. 6,0 m
Tore müssen einen Mindestabstand von 15 m zur öffentlichen Straße einhalten.

7.2 Nutzungsschablone

SO PHOTOVOLTAIK	
GRZ	gem. Planeintrag
GH_{Mod}	3,50 m
GH_{Geb}	3,00 m
GH_{Zaun}	2,00 m

GRZ = Grundflächenzahl
GH_{Mod} = maximale Gesamthöhe der Module
GH_{Geb} = maximale Gesamthöhe der Gebäude
GH_{Zaun} = maximale Höhe Zaun (zzgl. 0,30 m Übersteigschutz)
Höhen gemessen ab natürlicher Geländehöhe

PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Weitere textliche Hinweise zu Belangen der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, der Landwirtscha des Denkmalschutzes und der Deutschen Bahn AG sind der Begründung im Kapitel 5 zu entnehmen.

1. 790 — derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
2. 340m — Höhenlinien ganze m mit Höhenangabe
   Höhenlinien halbe m
3. 1 1' — Schnittlinie Systemschnitt mit Nummer
4. 10m — Maßzahlen, Maßangabe in Metern
5. 7140-0094-002 — Biotop der Flachland-Biotopkartierung mit Nummer Lage nachrichtlich übernommen
6. Flächen aus dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt Lage nachrichtlich übernommen
7. I II III — Kennzeichnung der Teilflächen
8. Linie Wohnbebauung / 100 m Abstand zur Linie Wohnbebauung
9. Ⓢ — möglicher Standort für die Errichtung eines Solarlehrpfades

HINWEISE zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Zufahrt dauerhaft

Texte zur Erschließung — textliche Hinweise zur Erschließung Flurnummern

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet SO "Radldorf-West III" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans der Gemeinde Perkam durchgeführt.

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet SO "Radldorf-West III" beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich durch Mitteilung im Internet und Bekanntmachung durch Aushang am 09.09.2024 und bekanntgegeben. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Veröffentlichung des Vorentwurfs zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2024 hat von 17.09.2024 bis einschl. 17.10.2024 stattgefunden.
Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung per Aushang am 09.09.2024 hingewiesen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.08.2024 hat in der Zeit vom 17.09.2024 bis 17.10.2024 stattgefunden.

4. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Fachstellenbeteiligung wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 04.11.2024 behandelt und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

5. Der Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.11.2024 wurde mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___________ bis ___________ veröffentlicht. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung per Aushang am __________ hingewiesen.

6. Zu dem Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __________ bis ___________ beteiligt.

7. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Bürger- und Fachstellenbeteiligung wurden in der Sitzung des Gemeinderates am ___________ behandelt und abgewogen.

8. Die Gemeinde Perkam hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ___________ den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ___________ als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Perkam, den _________________ ______________________________
Hubert Ammer, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

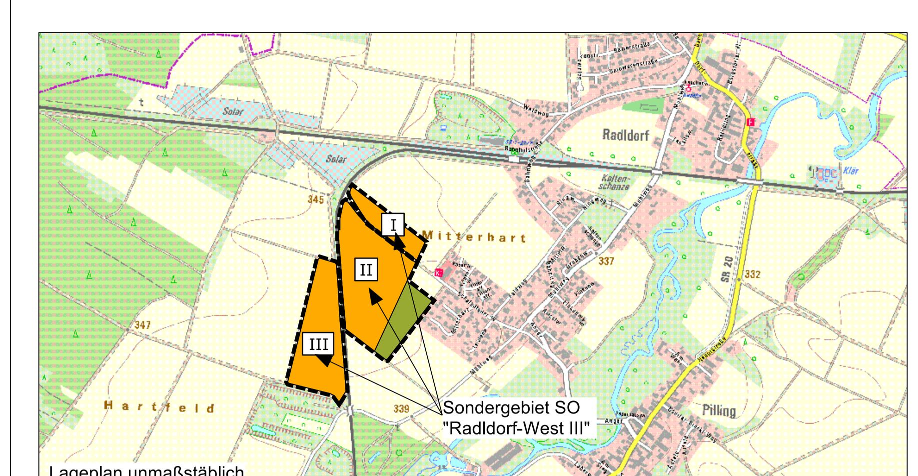
(Siegel)

Perkam, den _________________ ______________________________
Hubert Ammer, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am ___________ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinswchat Rain 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.

(Siegel)

Perkam, den _________________ ______________________________
Hubert Ammer, Erster Bürgermeister



PLANUNGSTRÄGER — VORHABENTRÄGER

Gemeinde Perkam
vertreten durch
Ersten Bürgermeister Hubert Ammer
Verwaltungsgemeinschaft Rain
Schloßplatz 2
94369 Rain

bos.ten Projekt GmbH
Dr. Leo Ritter Straße 4
93049 Regensburg

FASSUNGEN

VORENTWURF:	Fassungsdatum	05.08.2024
ENTWURF:	**Fassungsdatum**	**04.11.2024**
Satzungsbeschluss:	Fassungsdatum	__.__.2024

Änderungen gegenüber Fassung Vorentwurf v. 05.08.2024 in roter Schrift mit gelber Hinterlegung

Bezeichnung Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet SO "Radldorf-West III" mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A - Planzeichnung

Flurstücke in der Gemarkung Perkam BPlan (5619): 582-587, 789, 790 (TFl.), 791, 794 (TFl.)

PROJEKTNUMMER 380 — PLANNUMMER 380.2
PLANGRUNDLAGE Digitale Flurkarte, UTM 33 — BEARBEITUNG Annette Boßle Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
MASSSTAB 1: 2.000 / 1:100 — FASSUNGSDATUM 04.11.2024

PLANFERTIGER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Linzer Str. 13 I 93055 Regensburg
Tel. 0941 / 204949-0 I Fax 0941-204949-99
post@lichtgruen.com I www.lichtgruen.com
Ruth Fehrmann
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Bayerische Architektenkammer Landschafts-Architektin 182 335 Körperschaft des öffentlichen Recht
A. Boßle