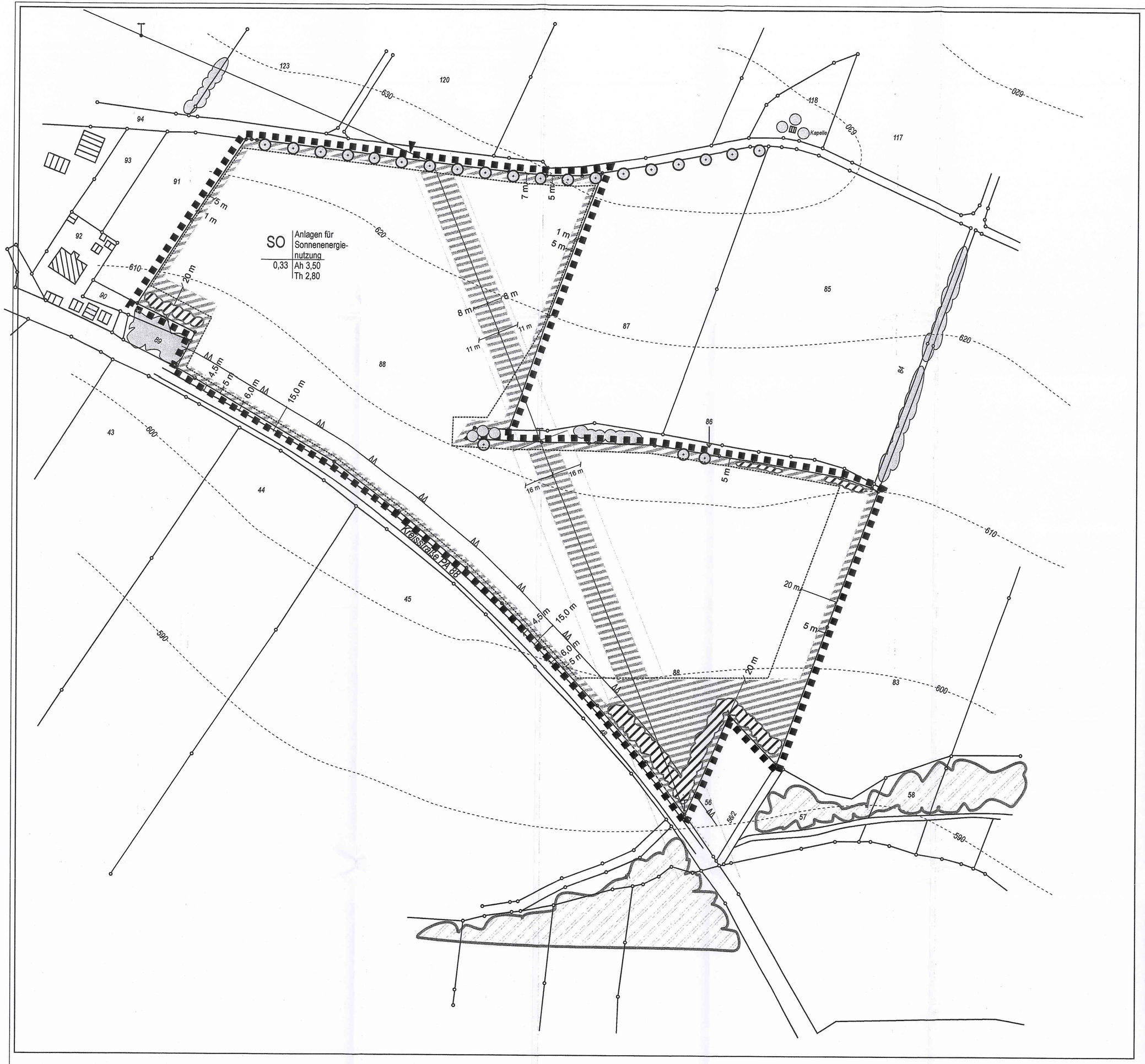


BEGRÜNDUNG
nach § 9 Abs. 8 BauGB siehe Anlage.

ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,33	Th 2,80	Traufhöhe von Gebäuden max. 2,80 m
		Ah 3,50	max. Höhe von Solarmodulen 3,50 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze

Gitterzaun, h = 2,5 m

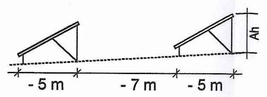
15 m — Anbaubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der Kreisstraße hin, b = 15,0 m

4,5 m — Mindestabstand für Bepflanzung zum Fahrbahnrand der Kreisstraße hin, für Sträucher b = 3,5 m, für Bäume b = 4,5 m

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hecke neu

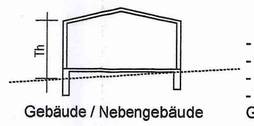
Baum neu



Solarmodule, aufgeständert

- Aufständerung aus Holz
- Anlagenhöhe (Ah) max. 3,50 m ab natürlichem Gelände

REGELQUERSCHNITTE



Gebäude / Nebengebäude

- Flach-, Pult- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Gründach möglich
- Traufhöhe (Th) max. 2,80 m ab natürlichem Gelände

ZEICHENERKLÄRUNG
für die planlichen Hinweise

88 — Flustücksnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Einfahrt

16 m / 16 m — bestehende 20 kV Stromversorgungsleitung mit Schutzstreifen

vorhandenes Gehölz / Einzelbaum

vorhandener Wald

850 — Höhenschichtlinie (entnommen der Top. Karte Bayern 1:50000 des Bayer. Vermessungsamtes)

bestehende Grundstücksgrenze

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummer 88 der Gemarkung Oberötzdorf.

Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom 14.05.2002.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

3.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagehöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Auf den nicht überbauten Flächen des Baugebietes ist eine extensive Wiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6.2 Die in Absatz (1) festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.

6.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgenden Pflanzliste durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochtone Gehölze o.B., 60-100 cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Biotope folgende Arten enthalten:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Sambucus racemosa	Traubenhollunder

Für die Baumreihe zur Beschattung des Wanderweges zur Kapelle sind folgende Gehölze (Qualität; autochtones Material, H, mB, STU 12-14 cm) vorgesehen:

Prunus avium	Vogelkirsche
(im Bereich der 20-kV-Leitung: Süßkirsche)	

6.4 Gegenüber land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Nach Möglichkeit sind kleinwüchsige Gehölze einzubringen. Dies gilt insbesondere gegenüber Wirtschaftswegen. Für die Leichtigkeit, insbesondere des landwirtschaftlichen Verkehrs, ist die vorgesehene Bepflanzung 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Dies gilt gleichermaßen auch für sonstige Einfriedungen z. B. Gitterzäune.

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen. Zugelassen ist auch das Flachdach, eine Dachbegrünung ist möglich.

(2) Außenwände von Gebäuden sind als holzverschalte oder verputzte, mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.

(3) Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Holz herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.

(4) Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.

(2) Die Ansichtsfläche vorn darf max. 4 qm betragen.

(3) Leuchtreklamen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

4 Aufschüttungen, Abgrabungen

(1) Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.

(2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 1,00 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

(3) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.

(2) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

Textliche Hinweise

1 Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.

2 Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

3 Die bestehenden Gehölzgruppen und Einzelbäume an den Randbereichen des Baugebietes sind zu erhalten und bei Bauarbeiten zu schützen.

4 Die Streifen zwischen den Solarmodulen sollen als extensive Grünfläche genutzt werden.

Geändert	Anlaß	von
28.06.02	Abwägung TÖB	Arch.-büro Drexl

Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat Untergriesbach hat am 14.5.02 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 15.5.02 ortsüblich bekanntgegeben worden. (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Den am 14.5.02 gefertigten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat der Marktrat Untergriesbach am 14.5.02 gebilligt.

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist vom 7.5.02 bis 14.5.02 durchgeführt worden (§3 Abs. 1 BauGB).

4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von 13.5.02 bis 24.6.02 (§4 Abs. 1 BauGB).

5. Vom 13.5.02 bis 24.6.02 hat der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Erläuterungsbericht in der Geschäftsstelle des Marktes Untergriesbach öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 15.5.02 ortsüblich bekanntgemacht worden (§3 Abs. 2 BauGB).

6. Am 15.6.02 hat der Marktrat den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

Untergriesbach, den 3.7.02

(Siegel)

Kohl, 1. Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch den Marktrat Untergriesbach wurde am 3.7.02 ortsüblich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan am 3.7.02 in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 BauGB).

Untergriesbach, den 3.7.02

(Siegel)

Kohl, 1. Bürgermeister

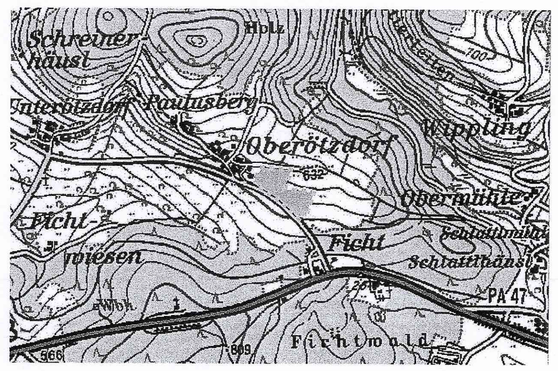
Markt Untergriesbach

. Ausfertigung

Lkr. Passau

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Solaranlage Oberötzdorf"

14.05.2002 M 1:1000
1. Änderung 28.06.02



Bebauungsplan:
Dieter Drexl
Dipl.-Ing. Architekt
Dechbettener Straße 34a
93049 Regensburg
Fon 0941/21081 Fax 0941/21587
ddrexl@donau.de

Drexl
Dipl.-Ing. Architekt

Grünordnungsplan:
Wartner & Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Bismarckplatz 18
84034 Landshut
Fon 0871/23366 Fax 0871/89006
Wartner.partner@t-online.de

Wartner
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt