PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO — Sonstiges Sondergebiet SO für „Anlagen zur Transformation von Strom aus erneuerbaren Energien (Sonnenenergien)“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Im Sondergebiet SO ist eine Umspannanlage zur Sicherstellung der Energieversorgung, durch überwiegend regenerative Energien, zulässig. Ferner sind innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude bzw. bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen und Außenlagerflächen zulässig, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Dazu gehören Transformatorstationen, Schalthäuser, eine Freiluftschaltanlage, Blitzschutzmast.

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

Nutzungsschablone

Sondergebiet	SO	Anlagen zur Transformation von Strom aus erneuerbaren Energien	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,80	Fh 4,00 Ah 18,00	Firsthöhe von Gebäuden max. 4,00 m Höhe von sonstiger baulicher Anlagen max. 18,00 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zweireihige, freiwachsende Hecken (Eingrünung) (textliche Festsetzungen 8.1)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

Zufahrt mit Tor

Anbauverbotszone zur Kreisstraße (10 m)

geplante Gebäude (Umspannwerk)

Masten - Standort (geplant)

Mast - Standort (Bestand)

PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet mit Zweckbestimmung Umspannwerk" der Gemeinde Buchhofen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1068/3 TF, 1069 TF und 1070 TF der Gemeinde Buchhofen, Gemarkung Ottmaring.

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: **Bayerische Bauordnung** (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet SO für „Anlagen zur Transformation von Strom aus erneuerbaren Energien (Sonnenenergien)“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
Im Sondergebiet SO ist eine Umspannanlage zur Sicherstellung der Energieversorgung, durch überwiegend regenerative Energien und Außenlagerflächen zulässig. Ferner sind innerhalb des Geltungsbereiches Gebäude bzw. bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen zulässig, die für den technischen Betrieb erforderlich sind. Dazu gehören Transformatorstationen, Schalthäuser, eine Freiluftschaltanlage, Blitzschutzmast.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird anhand der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe
Maximale Gebäudehöhen sind ab natürlicher Oberkante zu messen. Die maximale Firsthöhe wird auf 4,0 m beschränkt. Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen, wie z.B. eines Blitzschutzmastes sowie der Freiluftschaltanlage wird auf maximal 18 m festgesetzt.

3. Bauweise
Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

3.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich aus den Festsetzungen keine anderen Abstände ergeben. Gebäude sind mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dem Umspannwerk zugehörige Masten zur Umsetzung des Leitungssprungs dürfen ohne Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

4 Geländeveränderungen
Geländeveränderungen von maximal 1,0 m sind zulässig

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
- Maximal zulässig ein Vollgeschoss
- Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
- Die Gebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten
- Verkehrswege und Stellplätze sind, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen

6. Dachform und Dachdeckung
Die Gebäude sind mit regelmäßigem Flachdach, Pultdach oder Satteldach auszuführen.
Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Dachdeckung:
nicht reflektierende Dacheindeckung. Keine unbeschichteten kupfer-, (titan)zink- und bleigedeckten Dachflächen. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Verwendung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie umzusetzen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

7. Einfriedungen
Zaunart:
Die Flächen sind mit einem verzinkten Metallzaun (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) mit optionalem Übersteigschutz plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Zäune im Bereich der Leitungsschutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht) aufzustellen. Pfosten, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

Zaunhöhe:
Max. 2,00 m über Gelände.

8. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, zu unterhalten und zu pflegen. Diese sind mit einer Landschaftsrasenmischung, z.B. RSM 7 aunzusäen.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten. Im Bereich der Pflanzmaßnahmen sind keine Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen (Steinflächen) zulässig. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf zur Abnahme anzuzeigen.

8.1 Heckenpflanzung
Zur Eingrünung der Anlage ist auf dem Flurstück im Norden, angrenzend an den Wirtschaftsweg, im Osten und Westen eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,0 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“). Der Heisteranteil soll 10 % betragen. Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt und hochwertige Strukturen auf ehemaligem Ackerland geschaffen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn umzusetzen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist auf der gesamten Fläche zu verzichten.

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Heister: 2xv, 100-150 cm (mind. 10 %)

Es sind autochthone Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche

Unzulässige Pflanzenarten:
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflege:
Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind dauerhaft durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche. Ein Rückschnitt der Gehölze ist nach naturschutzfachlicher Erfordernis nach ca. 10 - 15 Jahren durchzuführen. Dabei gilt zu beachten, die Gehölze nur abschnittsweise auf maximal 20 m Länge, nicht mehr als einem Drittel der Länge und außerhalb der Vogelbrutzeit rückzuschneiden. Bei Verschattung der Module kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflegeschnitt zu einem früheren Zeitpunkt durchgeführt werden.

8.2 Eingriff und Ausgleich
Zu Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Die Eingriffsfläche entspricht dem Baufeld mit einer Größe von 4.607 m². Der notwendige Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 6.634 WP.

8.3 Ausgleichsflächen
Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 6.634 WP wird über ein Ökokonto im Naturraum D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ erbracht.

8.4 Monitoring
Die Kontrolle sollte durch qualifiziertes Fachpersonal (Biologe, Landschaftsplaner etc.) erfolgen. Die Ergebnisse des Monitorings sind durch einen Kurzbericht sowie eine Fotodokumentation der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Es ist ein Monitoring zur Prüfung der Umsetzung der Grünordnung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.

9. Flurschäden
Die öffentlichen Feldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde Buchhofen wiederherzustellen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

10. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

11. Entsorgung
Zum Anfall von geschädigten Bauteilen und deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des Technischen Umweltschutzes des Landkreises Deggendorf geeignete Nachweise vorzulegen.

12. Wasserwirtschaft
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf das erforderliche Maß zu behandeln und ortsnahe über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Um die Anbindung an den sickerfähigen Untergrund sicherzustellen, sind bindige Decklagen nach Erfordernis zu durchteufen. Die Anforderungen des einschlägigen technischen Regelwerks DWA-A 138 und DWA-M 153 sind zu beachten. Schächte und Rigolen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis errichtet werden. Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
Bei kleinen Flächen (< 1 000 qm) und ohne Schächte sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

13. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Der Umgang mit bestimmten wassergefährdenden Stoffen, die schwerer als Wasser sind und hohe Mobilität im Untergrund besitzen, ist nicht zulässig.

14. Anbauverbotszone
Die Anbauverbotszone zu der Kreisstraße wird auf 10 m festgesetzt, sodass die Leitungen des Umspannwerks fachgerecht an die Hochspannungsleitung angeschlossen werden können. Diese Anbauverbotszone ist einzuhalten.

15. Sichtdreiecke
An der Zufahrt sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Seitenlänge in der übergeordneten Kreisstraße: 200 m in beide Richtungen, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, Seitenlänge in der untergeordneten Zufahrt: 10 m, gemessen von Fahrbahnrand aus. Die Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung auf den frei fließenden Verkehr dauerhaft freizuhalten (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen).

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Buchhofen hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2023 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2023 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Zum Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

7. Der Entwurf II des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Buchhofen hat mit Beschluss des Marktrats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Buchhofen, den ....

.... (Siegel)
Josef Friedberger, 1.Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Buchhofen, den ....

.... (Siegel)
Josef Friedberger, 1.Bürgermeister

10. 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 Gemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Buchhofen, den ....

.... (Siegel)
Josef Friedberger, 1.Bürgermeister

PLANLICHE HINWEISE

Zufahrten

Bemaßungen

mögliche Anschlussleitungen an das 110-kV Netz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet mit Zweckbestimmung Speicher mit Wasserstoffproduktion"

Mittelspannungsfreileitung (nachrichtlich übernommen) (Südlich)(Bayernwerk Netz GmbH)

Schleppkurven

Schutzzone 40m

Sichtdreiecke zur Kreisstraße (freizuhalten)

LUFTBILD MIT ERSCHLIESSUNG (M: 1/10.000)

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

1. Landwirtschaft
Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Deshalb hat der Betreiber des Umspannwerks Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub, Baumfall) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Bewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden am Umspannwerk entsteht. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.

Eine Verunkrautung der überplanten Flächen während der Nutzungsdauer durch das Umspannwerk ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

2. Wasserwirtschaft
Im Schaltgebäude sind nur technische Anlagen untergebracht. Es sind keine sanitären Anlagen vorgesehen. Das Gebäude ist unbesetzt und wird fern überwacht, es ist keine Trinkwasserversorgung erforderlich und es fällt auch kein häusliches Abwasser an. Im Umspannwerk fällt nur Regenwasser an. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich auf kleinen Bauparzellen die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen für eine Versickerungsmulde oft schwierig gestaltet. Versickerungsmulden werden nach Frostperioden zeitweise nicht funktionieren.

3. Energie
Hochspannung:
Für das Umspannwerk ist die Errichtung eines Schalthauses, eines Transformatoren-fundaments und einer 110-kV-Freiluftschaltanlage mit diverser Gerätefundamente geplant. Zudem wird der Blitzschutz der 110-kV-Freiluftschaltanlage durch einen Blitzschutzmast und Blitzschutzstangen auf dem Portal für den Freileitungsanspruing errichtet. Der Blitzschutz für das Betriebsgebäude wird durch einen Gebäudeblitzschutz realisiert.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln (bei 110 kV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden.

Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichem Straßengrund der Gemeinde Buchhofen oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/3)

4. Grenzabstände Bepflanzung
Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 wird hingewiesen.

5. Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

6. Zufahrten
Als Zugang zum Geltungsbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrten bzw. ein neuer Anschluss an die direkt vorbeiführende Kreisstraße DEG 31 genutzt.

7. Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Deggendorf bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

8. Brandschutz
Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken DIN 14090 in der aktuellen Fassung.

Ausstattung Feuerwehr:
Die Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr Ottmaring und der weiteren kommunalen Feuerwehr Buchhofen ist nicht ausreichend. Weitere evtl. ausreichend ausgerüstete Feuerwehren, die sich außerhalb des Gemeindegebiets Buchhofen befinden stehen nur im Rahmen der erweiterten Hilfsfrist zur Verfügung.

Löschwasserversorgung:
Bis zur Erörterung des Gegenteils geht die Brandschutzdienststelle davon aus, dass die Vorgaben der DVGW-Richtlinie W 405 bzw. der Ersten Wassersicherungsverordnung (1. WasSV), §6 maßgebend sind.

Flächen für die Feuerwehr:
Zum geplanten „SO Umspannwerk“ ist eine geeignete Zufahrt erforderlich, siehe Art. 5 der BayBO. Bei Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Oktober 2018 (vgl. AllMBl Nr. 12/2018 Lfd. Nr. A 2.2.1.1) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

2. TEXTLICHE HINWEISE (3/3)

Ansprechpartner:
Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Zugänglichkeit:
Sollte das Gelände des „SO Umspannwerk“ wie beschrieben eingefriedet werden und der Betreiber eine gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann am Zufahrtstor ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) mit „Landkreis Schließung“ vorgesehen werden. Ob dies aus versicherungsrechtlichen Gründen möglich ist, ist mit dem Sachversicherer zu klären.

Feuerwehrplan:
Wegen der Besonderheiten der baulichen Anlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Der Feuerwehrplan ist der Brandschutzdienststelle zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen. Mit Inbetriebnahme ist der Feuerwehrplan nach DIN 14095 in drei Ausfertigungen gedruckt und als PDF-Datei der Brandschutzdienststelle zu übermitteln. Besondere Gefährdungen für die Einsatzkräfte sind eindeutig zu beschreiben und im Feuerwehrplan darzustellen.

Eine Einweisung für die örtlich zuständige Feuerwehr hat durch den Betreiber zu erfolgen.

9. Belange der Kreisstraßenverwaltung
Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist mit standfestem Unterbau (Schotter oder Kies) zu befestigen und mit einer Deckschicht (Asphalt, Pflaster, Beton usw.) zu versehen. Die Einmündung ist mit einem Radius von r = 6 m auszubilden.

Die Einmündung darf auf einer Länge von 5 m eine maximale Steigung bzw. ein Gefälle von 3% von der Straße weg aufweisen. Bei einer Steigung von der Straße weg sind Entwässerungseinrichtungen zu errichten, damit Oberflächenwasser aus der Zufahrt nicht auf die Fahrbahn gelangt.

Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. Das Wasser ist vorher schadlos abzuleiten.

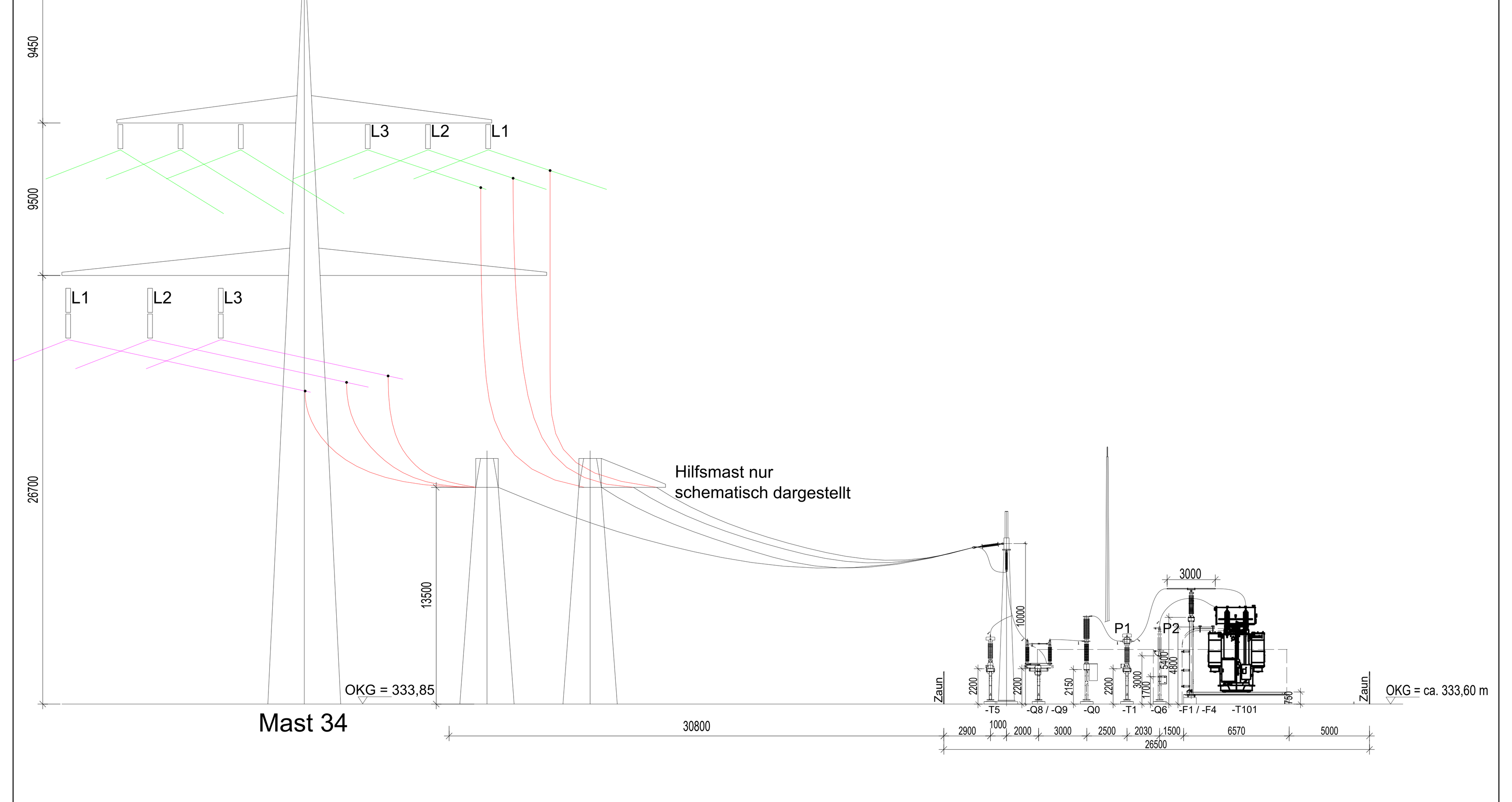
Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt und nur im Benehmen mit dem Landkreis (Tiefbauverwaltung) geändert werden. Evtl. erforderliche Änderungen derEntwässerungseinrichtungen gehen zu Lasten der Gemeinde Buchhofen.

Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen keine Baumaterialien und Baugeräte auf der Fahrbahn gelagert bzw. abgestellt werden. Evtl. Verschmutzungen der Kreisstraße sind umgehend zu beseitigen.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

STROMMAST MIT ANBINDUNG — SCHNITT UMSPANNWERK

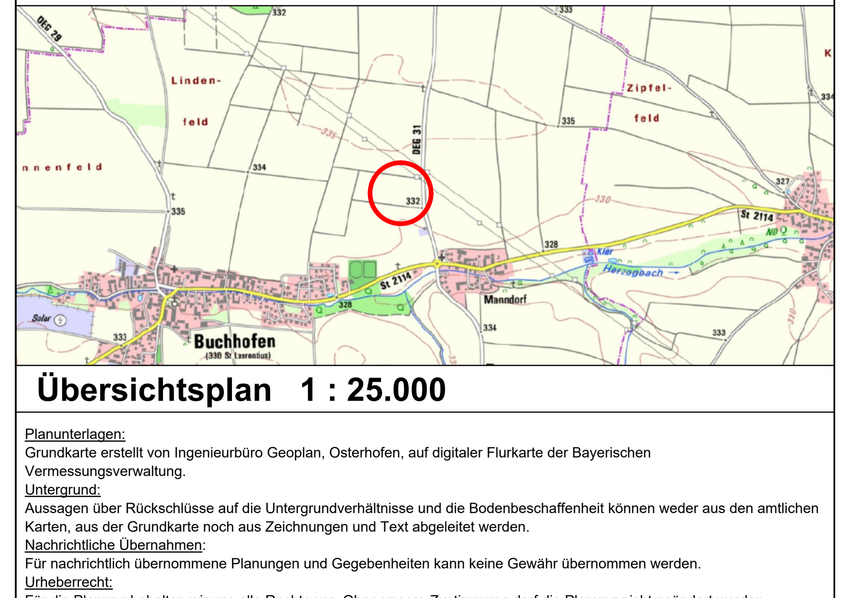
PLANUNG NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUF BASIS DER BAYERNWERK NETZ GMBH



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Umspannwerk“

Gemeinde:	Buchhofen
Landkreis:	Deggendorf
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Entwurf II **01.02.2024**



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX. 09932 9544-77
E-MAIL. info@geoplan-online.de
Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 1.000

Projekt: L2209005 SO Photovoltaik Moos - Umspannwerk | Datei: 2.1_BBP-1.000_Sondergebiet_Umspannwerk | L2209005