

## B) Satzung

### a) Präambel

Die Gemeinde Jengen erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan, bestehend aus

- A) der Bebauungsplanzeichnung,
- B) den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit Hinweisen,
- C) den Verfahrensvermerken und
- D) der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung (i.d.F.) vom 21.11.2005 als Satzung.

### b) Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	(UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350)
Baunutzungsverordnung	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
Planzeichenverordnung	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58)
Bayerische Bauordnung	(BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
Bayerisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), geändert durch das Gesetz vom 27. Dezember 1990 (GVBl. S. 532).
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 136).
Bayerisches Denkmalschutzgesetz	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl. S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1994 (GVBl. S. 622) – BayRS 2242-1-K.

### c) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Grundstück mit der Flur Nr. 356/1, Gemarkung Eurishofen, wird als Sondergebiet (SO) mit der näheren Zweckbestimmung „Solaranlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.

Zulässig sind:

Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern und Gebäude für die technische Infrastruktur (Technikhaus und Trafo).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

### 2.1 Grundflächenzahl: GRZ = 0,35 bezogen auf die Fläche innerhalb der Einzäunung.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen bzw. zwischen den Modultischen, auf die Grundfläche nicht angerechnet werden.

Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Zufahrt und Stellplätze, werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

Die Wandhöhe des Technikgebäudes darf max. 3,50 m, die Firsthöhe max. 5,70 m, die Höhe der Modulbauwerke darf max. 4,20 m betragen; für die südliche Modulreihe wird eine Höhe von maximal 3,30 m festgesetzt.

## 3. Bauweise, Baugrenze und Größe des Baugrundstücks

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Nebengebäude sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Es gilt die offene Bauweise.

## 4. Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen betragen unter Hinweis auf Art. 7 BayBO mindestens 3,00 m.

## 5. Grünflächen

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig zu begrünen.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken.

Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf den gesamten Grünflächen unzulässig.

Die Flächen des Sondergebietes werden in Form einer nährstoffarmen, artenreichen Extensivwiese begrünt.

Die Flächen außerhalb der Einzäunung sind zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln als

- artenreiche, nährstoffarme Extensivgrünlandflächen
- Feldgehölze.

Umfahrungen oder Zufahrten erfolgen über Kieswege.

## 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### 6.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung „Anlageneingrünung und Ausgleichsflächen“

Für den zu erwartenden Eingriff in die Landschaft ist eine Ausgleichsfläche von mindestens 2.490 m<sup>2</sup> bereitzustellen und entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Der notwendige Ausgleich erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auf den besonders mit einer sog. T-Linie gekennzeichneten Bereichen.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig zu begrünen.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden, ausgenommen zu Pflegezwecken.

Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

6.2 Pflanzgebot:

Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht und entsprechend der ökologischen Entwicklungsziele gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

6.3 Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Pflanzflächen:

Als übergeordnetes Ziel gilt es, alle Flächen, die für die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, von ökologisch wertarmen Flächen zu ökologisch wertvollen Biotopen zu entwickeln und zu pflegen. Dies soll neben der verbesserten Artenschutzfunktion auch wesentlich zur Bereicherung des Landschaftsbildes und zur Einbindung der Anlage in die Landschaft dienen.

Konkret sollen als Ausgleichsflächen und zur Eingriffsminderung nahezu um die gesamte Anlage außerhalb des Zaunes standortgerechte Feldgehölzstrukturen mit artenreichen Gehölzsäumen durch Anpflanzung von einheimischem Gehölzmaterial entstehen und gepflegt werden. Diese Flächen werden von Ackerland bzw. Intensivgrünland in ungedüngte artenreiche Feldgehölz- und Gehölzsäumbiotope umgewandelt.

6.4 Fertigstellung der privaten Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen:

Die festgesetzten Maßnahmen sind nach der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode, fertig zu stellen.

6.5 Pflege der privaten Grünflächen und der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Feldgehölzpflanzungen sind regelmäßig fachgerecht, abschnittsweise zu verjüngen, ohne die Pflanzen „auf den Stock zu setzen“, so dass die Einbindungs- und Sichtschutzfunktion nicht merklich beeinträchtigt wird.

Sämtliche Wiesenflächen und Gehölzsäume, sowohl innerhalb der Anlage als auch außerhalb der Einzäunung, sind zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes extensiv zu pflegen. Die Mahd erfolgt zur Aushagerung die ersten drei Jahre zwei mal pro Jahr und danach in Form von einjähriger Mahd. Die Mahd soll erst relativ spät, d.h. nach der Aussamung erfolgen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Alternativ ist für die Flächen innerhalb des Zaunes eine Beweidung durch Schafe möglich. Die Bestossung ist mit max. 1,2 GV im Jahresdurchschnitt durchzuführen. Ein Schaf wird mit 0,15 GV berechnet. Eine Beweidung sollte frühestens ab 01.07 eines Jahres und in Abständen von mind. 4 Wochen erfolgen, damit sich die Vegetation regenerieren kann. Es darf max. 3 x pro Jahr aufgetrieben werden.

6.6 Artenliste

6.6.1 Pflanzflächen:

Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen ist nach der unten aufgeführten Pflanzliste eine 2-reihige Feldgehölzhecke anzulegen und zu pflegen. Bei Verschattung der Anlage können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen zurückgeschnitten werden.

Als Pflanzraster wird ein Abstand von ca. 1,0 m x 1,0 m festgesetzt. Die Lücken auf der Südseite dürfen maximal 7 Meter betragen. Die Südseite ist aber insgesamt zu  $\frac{3}{4}$  der Länge mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 900 Gehölze in Gruppen (2 bis 7 Stück) der gleichen Art zu pflanzen. Die Heister sind auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen.

## Gehölzarten

Als Gehölze sind folgende Arten mit mindestens der angegebenen Pflanzgröße zu pflanzen:

50 St	Acer campestre (Feldahorn), Heckenpflanze oder Heister 150-200
75 St	Carpinus betulus (Hainbuche), Heckenpflanze oder Heister 150 -200
25 St	Cornus mas (Kornelkirsche), Sträucher 60-100
75 St	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Sträucher 60-100
75 St	Corylus avellana (Haselnuß), Sträucher 60-100
25 St	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sträucher 60-100
50 St	Ligustrum vulgare (Liguster), Sträucher 60-100
30 St	Malus sylvestris (Apfel), Sträucher 60-100
25 St	Prunus padus (Traubenkirsche), Sträucher 60-100
75 St	Prunus spinosa (Schlehe), Sträucher 60-100
30 St	Pyrus communis (Birne), Sträucher 60-100
50 St	Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn), Sträucher 60-100
25 St	Rosa arvensis (Feldrose) Str. 60-200
25 St	Rosa canbina (Hundsrose), Str. 60-100
25 St	Rosa Pimpinellifolia (Bibernellrose) Str. 60-100
25 St	Rosa rubignosa (Schottische Weinrose), Str. 60-100
25 St	Salix caprea (Salweide), Sträucher 60-100
25 St	Salix purpurea (Purpurweide), Sträucher 60-100
75 St	Sambucus nigra (Holunder), Sträucher 60-100
20 St	Sorbus aucuparia (Eberesche), Heister 150-200

Auf der Nordseite sind auf die gesamte Länge verteilt zusätzlich folgende Großbäume zu integrieren:

10 St	Prunus avium (Vogelkirsche), Heister 150-200
10 St	Sorbus domestica (Speierling), Heister 150-200

Sukzessionsflächen von Säumen:

Im Anschluss an die Feldgehölzpflanzung ist die natürliche Entwicklung von Gehölzsaumvegetation zu fördern und deren Bestand zu pflegen.

### 6.6.2 Grenzabstände:

Bei **Anpflanzungen von Sträuchern** sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m von Mitte Strauch
- zu landwirtschaftlichen Wegegrundstücken mindestens 3 m von Mitte Strauch.

Bei **Anpflanzungen von Bäumen** sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 6 m von Mitte Baum
- zu landwirtschaftlichen Wegegrundstücken mindestens 4 m von Mitte Baum

## 7. Gestaltung von baulichen Anlagen und Stellplätzen

7.1 Bei der Gestaltung der Nebengebäude (Trafo und Technikhaus) wird Bezug genommen auf die Gestaltung der üblichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Außenbereich, d. h. Holzverschalung, geputzte Fassade, Satteldach mit Ziegeldeckung und Dachüberstand.

7.2 Stellplatz und Zufahrt

Stellplätze und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterrasen sind zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Fläche errichtet werden.

## 8. Einfriedungen

Aus versicherungstechnischen Gründen darf die Photovoltaikanlage nicht frei zugänglich sein; daher ist sie durch einen mind. 2,00 m hohen Zaun zu sichern; Lage siehe Planzeichnung. Die Einzäunung ist ohne Sockel durchzuführen. Der Zaun hat eine Bödenfreiheit von 10 – 15 cm.

## 9. Regenwasserversickerung

Das auf den überdachten Grundflächen sowie auf den Solaranlagen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück flächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Dabei ist sicherzustellen, dass anfallendes Abwasser bei der Reinigung der Module ordnungsgemäß entsorgt wird.

## 10. Hinweise

### 10.1 Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstrassen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax - 815750 oder der unteren Denkmalbehörde, Landratsamt Ostallgäu, gemeldet werden müssen.

### 10.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

### 10.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

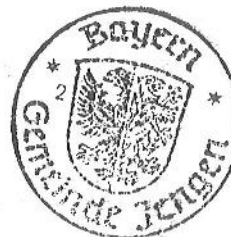
## 11. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Jengen, 28.11......2005



Franz Hauck, Erster Bürgermeister



(Siegel)