



PRÄAMBEL (1/1)
Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem
Gründungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen" der Stadt Osterhofen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummer:

PLANLICHE HINWEISE (1/1)
Bestandsgebäude
geplante Photovoltaik-Modulreihen
amtlich biotopkartierte Fläche mit Biotopflächennummer

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)
Table with 4 columns: Sondergebiet, SO\_PV, Photovoltaik-Anlage, Bezeichnung der Nutzung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (2/2)
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
3.1 Grundflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
3.2 Wiesenansatz und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes
3.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 4 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)
1.1 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Kleinbauwerken für Wechselrichter,
Trafostation, Stromspeicher, Übergestaltungen und Einfriedungen sowie untergeordneten
Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)
1.1.2 Heckenpflanzung
E2 Zur Einprägung der Anlagen sind mehrere 2-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand
beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 6 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu
verwenden (heimische Pflanzungen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“). Mit der vorgesehenen
Ernährung wird der negative Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegenwirkt.
Zudem werden mit den autochthonen Sträuchern naturschutzfachlich hochwertige Strukturen auf
erhaltenem Ackerland geschaffen.
Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

TEXTLICHE HINWEISE (1/2)
2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinerschlag
und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Stau) entschuldigungslos
hinzunehmen.
2.2 Wasserschutz
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit
wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öl im Bereich von Traktoren und/oder Wechselladern) hat
entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung -AVStV) zu
erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)
Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder
Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.
- Neue Stützplätze, Zufahrten und Befriedwege sind wasserurcharlässig als Schotterrasenflächen oder
mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- Die Reihen der Photovoltaikanlage sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)
E4 Herstellung eines mäßig intensiv genutzten artenreichen Grünlandes G212
Um die Erdoberfläche der Fläche zu ermöglichen hat in den ersten 3 Jahren mit Hilfe des
Anbaus einer stickstoffreduzierenden Frucht (Hafer) ohne Düngung eine Ausmagerung zu erfolgen.
Anschließend ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut (regionale Saatgutmischung der
Herkunftsregion 16 - Unterbayrisches Hügel- und Plattenregion) durchzuführen in den
folgenden 2 Jahren muss zur Ausmagerung der Fläche ebenso eine 3-4 schürige Mahd mit
Mähgutabfuhr erfolgen.

TEXTLICHE HINWEISE (2/2)
2.5 Bodendenkmäler
Für Bodendenkmäler jeder Art auf den Flurnummern 469, 470, 610/0101, 517, 518, 519, 519/1,
520, 535, 1058 sind entsprechende Sondervorgaben zu beachten.
2.6 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von
einer fachkundigen Person geologisch beurteilen zu lassen. Bei Offenbarwerden von
sonstigen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu
informieren.



VERFAHREN (1/1)
1. Die Stadt Osterhofen 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
Anhörnung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2024 hat
in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Gründungsplan "SO Solarparkprojekt Solea Osterhofen"
Fläche 1
Gemeinde: Osterhofen
Landkreis: Deggendorf
Regierungsbezirk: Niederbayern
Vorentwurf 04.06.2024
Übersichtsplan 1 : 50.000