

**Gemeinde Puchheim  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 54**

**der Gemeinde Puchheim  
für den „Solarpark Roggensteiner Straße“  
im Bereich der Grundstücke FINrn. 1502 und 1511 beiderseits des  
Rauscherweges an der Roggensteiner Straße**

**Fassung vom 11.05.2010  
Geändert 27.09.2010**

---

## Präambel

Die Gemeinde Puchheim, Landkreis Fürstentfeldbruck, erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch den Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S.3316),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichen-verordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S. 58),
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. Vom 14.08.2007 (GVBl. S. 558, BayRS 2132-1-I), geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl S. 479),
- des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – i.d.F. der Bek. vom 18.08.1998 (GVPL.S.2539), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayer. Naturschutzgesetzes und anderer Vorschriften vom 26.07.2005 (GVBL.S. 274),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl S. 958),

den Bebauungsplan Nr. 54 für den Solarpark Roggensteiner Straße als  
Satzung.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1. Zulässige Nutzungen**

Die Festsetzung der Bauflächen erfolgt als Sonderbaufläche für Photovoltaik. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier ausschließlich photovoltaischer Nutzung der Sonnenenergie, dienen, einschließlich erforderlicher Nebenanlagen. Die Verwendung von kristallinen Modulen wird empfohlen.

##### **1.1.2. Zeitliche Befristung**

Die nach 1.1.1 festgesetzten Nutzungen sind 30 Jahre lang zulässig, solange die photovoltaische Anlage betrieben wird, wobei eine Unterbrechung der Nutzung erst nach einer Frist von 18 Monaten als Aufgabe des Betriebes gewertet wird. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung oder Aufgabe der Nutzung ist der Rückbau der Anlage und als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

#### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1. Grundflächenzahl**

Als max. zulässige Grundflächenzahl wird als Dezimalzahl 0,35 festgesetzt. Die überbaute Fläche wird definiert als senkrecht auf die horizontale Ebene projizierte Modulfläche.

#### **1.3. Höhe baulicher Anlagen**

##### **1.3.1. Modulhöhe**

Die Modulhöhe wird auf max. 3,00 m, gemessen zwischen Oberkante Modul und gemittelter bestehender Geländeoberfläche am jeweiligen Modul, begrenzt.

### 1.3.2. Höhe sonstiger baulicher Anlagen

Die maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen, gemessen zwischen Oberkante Gebäude und gemittelter bestehender Geländeoberfläche am Gebäude darf 3,50 m nicht überschreiten.

### 1.3.3. Fundamente

Die Fundamente der Modulträger sind in verdrängender Bauweise ohne Betonfundamente auszuführen.

Als Fundamente für Nebenanlagen sind Streifenfundamente mit einer Tiefe bis 1,0m zulässig.

## 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

### 1.4.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Als Abgrenzung der mit Photovoltaikmodulen überbaubaren Fläche werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die Photovoltaikmodule zulässig sind. Nebenanlagen dürfen die Baugrenze um maximal 5 m bis zur Einfriedung der Anlage überschreiten.

Als Nebenanlagen sind max. 7 Betriebsgebäude wie Trafo- und Wechselrichtergebäude mit einer Grundfläche von max. je 50 m<sup>2</sup> zulässig, wobei die insgesamt überbaute Grundfläche 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.

### 1.4.2. Lage von Einfriedungen

Die Lage der Einfriedung darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, sofern sie weiter nach innen zum Schwerpunkt des Baufeldes hin verlagert wird.

## 1.5. Verkehrsflächen

Nicht zulässig sind mit wasserundurchlässigen Belägen befestigte Straßen und Wege innerhalb des gesamten Geltungsbereiches (z. B. Asphalt, Beton, Betonplatten etc.)

### Einfahrten

Die Einfahrtsbereiche sind in ihrer Lage nicht festgelegt. Maximal sind vier Einfahrten zulässig.

## **1.6. Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.6.1. Grünflächen**

Die Fläche innerhalb der Einzäunung in der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ ist als private Grünfläche in Form von extensiv genutztem Grünland auszubilden und dauerhaft begrünt zu unterhalten, ebenso die Fläche außerhalb der Einzäunung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“, sofern sie nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt wird, für die spezielle grünordnerische Festsetzungen gelten.

Das Mähgut ist abzufahren.

Oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind für den Bau bzw. Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Nebenanlagen.

### **1.6.2. Eingrünung**

Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher sind gemäß der Gehölzliste des Umweltberichts zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Endwuchshöhen können durch Pflegemaßnahmen begrenzt werden.

Die Begrenzung der Endwuchshöhen beträgt bei Pflanzungen am südlichen, westlichen und östlichen Rand der Baufelder 3m. Entwicklungsziel ist ein frei wachsender Eindruck der Hecken zur Landschaft hin, wobei die Hecken durchgehend anzulegen sind.

2% der Gehölze sind als Bäume (leichte Heister) zu pflanzen, wobei sich die Pflanzung von Bäumen auf die Flächen nördlich der Baugrenze beschränken kann, welche dann in der Wuchshöhe nicht begrenzt sind.

Die Gehölzpflege hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der photovoltaischen Anlage durch Pflanzung zu realisieren. Heckenpflanzungen erfolgen durchgehend zwei- bis dreireihig. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten dürfen die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen um jeweils 7 m unterbrochen werden.

Bei Verschieben der Lage der Einfriedung sind die festgesetzten Pflanzungen entsprechend mit zu verschieben.

### 1.6.3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die dargestellten Ausgleichsflächen sind den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen zugeordnet. Die Ausgleichsflächen sind in der Begründung des Bebauungsplans und im Umweltbericht näher beschrieben.

Als Entwicklungsziele auf der Ausgleichsfläche werden festgesetzt:

- Umwandlung von Acker in Grünland; Anlage von extensivem Grünland durch Ansaat von autochthonem Saatgut mit 30% Kräuteranteil
- Gehölzanpflanzung mit 2% Baumanteil als Übergang zur freien Landschaft nach Norden hin sowie zur Biotopvernetzung
- Gehölzinseln mit jeweils mindestens 50 m<sup>2</sup> als „Trittsteine“ für Klein- und Großsäuger auf mind. 5 % der Ausgleichsfläche.

Im Nord- und Ostteil der östlichen Ausgleichsfläche sind abschirmende Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Anteil an heimischen Bäumen beträgt mind. 2%.

Dasselbe gilt analog für die westliche Ausgleichsfläche.

Die Endwuchshöhen können auf der West- und Ostseite der Flächen durch Pflegemaßnahmen auf 5 Meter begrenzt werden, wobei Pflegeziel eine frei wachsende Hecke ist. Die Gehölzpflege hat in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Festgesetzte Strauchgruppen („Anpflanzen von Sträuchern“) haben aus mindestens 3-5 heimischen Sträuchern zu bestehen. Festgesetzte Bäume sind mindestens als leichte Heister mit 12-15 cm Stammumfang und 60- 100 cm Größe zu pflanzen.

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Pflegekonzept vorzulegen, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen näher bestimmt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der photovoltaischen Anlage zu realisieren.

Nach dem Abbau der Photovoltaikanlage ist das Vorhalten der zugeordneten Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich, und deren Zuordnung und baurechtliche Bindungen entfallen. Diese Flächen können jedoch nach Wegfall der Bindungen evtl. für andere Vorhaben zur Verfügung stehen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für Trafo- und Wechselrichtergebäude und sonstige Betriebsgebäude gelten folgende Festsetzungen:

Es sind Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig. Extensiv begrünte Flachdächer sind zulässig.

Die Fassaden und die Dachflächen sind in gedeckten Farben zu gestalten.

### **2.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nicht zulässig, mit der Ausnahme von zwei Informationstafeln mit je max. 3 m<sup>2</sup> Fläche.

### **2.3. Gestaltung von Einfriedungen**

Die Einfriedungen zu Nachbargrundstücken, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht oder Stabgittermatten ohne Sockel zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,65 m nicht übersteigen. Der Zaun ist so zu gestalten, dass er für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig ist, um die Beeinträchtigungen für die Fauna zu minimieren. Der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände muss daher mindestens 15 cm betragen.

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, UND HINWEISE**

#### **3.1. Hinweis zum Auffinden von Bodenfunden:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) unverzüglich anzuzeigen.

#### **3.2. Hinweis zur Bahnlinie:**

Im Rahmen der Ausbauplanung der Bahnstrecke "Projekt Pasing – Buchenau " ist südöstlich der Photovoltaikanlage ein Sickerbecken vorgesehen.

Die Photovoltaik-Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist (insbes. keine Blendung des Eisenbahnpersonals). Abstand, Art und Unterhaltung der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf die Bahnanlagen fallen können.

Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) in Nachbarschaft zur Bahnlinie ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München als Nachbar einzuholen.

#### **3.3. Leitungen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Niederspannungsfreileitung und eine Telekommunikationsleitung, welche bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen sind. Im Falle einer Verkabelung sind bei Aufgrabungen und hinsichtlich der Bepflanzung die Schutzanweisungen der Versorgungsträger zu beachten.

#### **3.4. Hinweis zum Brandschutz**

Für das Sondergebiet sind alle erforderlichen Maßnahmen zum Brandschutz durchzuführen. Die Löschwasserversorgung ist nach den „Technischen Regeln des DVGW“ Arbeitsblätter W 331 und 405 gegebenenfalls auszubauen. Sollten neue Hydranten erstellt werden, so sind nach Möglichkeit Oberflurhydranten zu verwenden. Der Löschwasserbedarf, der aus dem Hydrantennetz nicht abgedeckt werden kann, kann durch andere geeignete Maßnahmen (Z.B. unterirdische Löschwasserbehälter) sichergestellt werden. Vor Baubeginn ist in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat bzw. der Feuerwehr die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bezüglich des Fertigens von Feuerwehrplänen wird auf die DIN 14 095 verwiesen.

**Gehrlicher Solar AG**

Büro München

Max-Planck-Str. 3

85609 Dornach b. München

Tel: +49 89 420792-225

Fax: +49 89 420792-8220

<http://www.gehrlicher.com>

