



### Festsetzungen durch Planzeichen

#### Nutzungsschablone

Sondergebiet  
Anlage zur Stromerzeugung

Grundflächen  
zahl (GRZ)

SO	Zweckbestimmung: Anlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie Zulässig sind Kollektoren mit Unterkonstruktion, Betriebsgebäude, Übergabestation, Einfriedung	max. Höhe der Module 3,50m
0,50		



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes; 40.419m²



Baugrenze für Module und Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher etc.); 32.195m²



Umzäunung z.B. mit Maschendrahtzaun max. H=2,50m; 34.283m²



Entwicklung Extensivwiese mit eingelagertem Nasswiesenanteil Begrünung gemäß T 2.3 (Mähgutübertragung oder Regio Saatgut); in den ersten 3 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr, anschließende Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor Mitte Juni, 2. Schnitt im Oktober; die Mähgut ist immer abzutransportieren, Innerhalb der Einzäunung ist eine Beweidung gefordert.



keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; Jährlich sind (wechselnd) 20% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen; (rotierende Brachfläche)



Absperbares Tor / Einfahrt, Breite max. 6,00m



Zufahrt mit Schotterterrassen, Breite max. 6,00m



Neu zu pflanzende Bäume lt. Artenliste und textliche Festsetzungen



Solarmodule, geplante Anordnung, Reihenabstand: mind. 3,00m

### T1 Festsetzungen Städtebau

#### T 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Teilfläche der Flur Nr. 1632 und das Flurstück Nr. 1668 der Gemarkung Titting und ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### T 1.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie untergeordneter Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter).

#### T 1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Maximale Modulhöhe 3,50m, Modulhöhe definiert sich ab OK Gelände bis OK Modul. Mindesthöhe der Unterkante der Module: 0,80m. Grundflächenzahl max. 0,50; benötigte Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von max. 50m² bei einer Wandhöhe von max. 3,00m zulässig. Wandhöhen definieren sich ab OK Gelände bis Schnittpunkt Wand und Dachhaut.

#### T 1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

### T1.5 Einfriedungen

Das Grundstück ist mit einem Zaun planmäßig einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld hat mindestens 15cm zu betragen. Die Einhaltung dieses Abstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Zaunhöhe: max. 2,20m über Gelände. Zaunart ist in der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen. Torbreite: max. 6,00m

### T 1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Marktgemeinde Titting eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der gepl. Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen. Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft gesichert werden.

## T2 Festsetzungen Grünordnung

### T 2.1 Pflege von Modulen, Aufständungen, Freiflächen

Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und Aufständungen ist nicht zulässig. Gleiches gilt im Hinblick auf den Einsatz von Pestiziden im Bereich der Grünflächen.

### T 2.2 Bodenschutz

Die Bauarbeiten sind bei geeigneten Witterungsverhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit des Untergrunds durchzuführen oder Anlage von Baustreifen. Für die Verankerung der Module kommen Punkt-/Pfahlfundamente oder Betonauflagerungen zum Einsatz.

### T 2.3 Ansaaten, Anlage von Wiesenflächen innerhalb und außerhalb der Einzäunungen

In der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage ist auf den Wiesenflächen eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer etc.) ohne Düngemittel anzubauen. Der Aufwuchs ist zu mähen und abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche vor Neunsaat umzubereiten und mit Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ und aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ anzupflanzen. Für die Ansaat der Wiese ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Die Pflege der Wiesenflächen außerhalb der einzäunten Fläche kann durch 3-malige Mahd in den ersten 3 Jahren, anschließend durch 2-malige Mahd pro Jahr erfolgen. Die erste Mahd ist nicht vor Mitte Juni durchzuführen. Eine Mulchung der Flächen ist unzulässig. Das Mähgut ist abzuführen. Die Fläche innerhalb der Einzäunung ist zu beweideten. Die Beweidung kann mit max. 1,0 GV/ha auf der Fläche erfolgen. Dies bedeutet auf 4 ha einzäunte Fläche z.B. 4 Rinder oder 26 Schafe für die Beweidung. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen werden kann. Pro Jahr sind 20% der Flächen innerhalb und außerhalb als Rückzugsbereich zu belassen. Diese Brachfläche hat jährlich zu wechseln. Um keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Waldflächen zu erhalten ist entlang der Waldflächen ein 10 m breiter Streifen auszuführen. Dieser wird ebenfalls als extensive Wiese wie oben beschrieben ausgeführt. Auf dem Streifen zwischen Wald und PV-Park sind auf einem 5m breiten Streifen entlang des Zauns Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen.

### T 2.4 Gehölzpflanzungen und Pflegemaßnahmen

Das Sondergebiet wird mit einer 3,00m breiten 2-reihigen autochthonen Gehölzpflanzung lt. Pflanzliste an der Süd-, Nord- und Westseite eingegrünt. Der Baumeanteil beträgt mind. 15%. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art gem. Artenliste in Gruppen zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Zaun ist 7 Jahre lang nach der Pflanzung dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und zu unterhalten. Danach verpflichtet sich der Betreiber, den Wildschutzzäun zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Die Gehölze sind in den ersten 10 Jahren (beginnend mit der Pflanzung) jährlich zu kontrollieren. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode durch die gleiche Strauchart und Herkunftsart zu ersetzen. Über die Kontrolle ist ein Bericht anzufertigen und der UNB am LRA unaufgefordert zu übersenden. Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4m für Bäume und 2m für Sträucher ist einzuhalten.

### T 2.5 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der, an die Anlagenfertigstellung (=Beginn der Einspeisung), anschließenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr). Verantwortlicher für die Maßnahmenumsetzung ist der Anlagenbetreiber.

## T3 Sonstige Festsetzungen

### T 3.1 Landwirtschaft

Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen.

### T 3.2 Forstwirtschaft

Die Waldfläche südlich und östlich des Parkes ist dauerhaft zu erhalten, auch um eine zukünftige Blendung Verkehrs zu vermeiden.

### T 3.2 Wasserwirtschaft

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder der Wechselrichter) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VawS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständungen ist nicht zulässig.

### T 3.3 Brandschutz

- Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachverständigen und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschießleidepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
- Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Anspruchspartner: Um einen Anspruchspartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

### T 3.4 Durchführungsvertrag

Gem. § 12 BauGB sind Vorhaben im Sondergebiet nur zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet. Eine nachträgliche Änderung des Durchführungsvertrages ist zulässig.

### T 3.5 Bayernwerk AG

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits der Leitungsschneise je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Für die Beschädigung der Solarmodule durch eventuell von den Leiterseilen herunterfallende Eis- und Schneelasten wird von Seiten der Bayernwerk AG keine Haftung übernommen. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Der Schattenwurf von Masten und der überspannenden Leiterseile ist vom Betreiber der Photovoltaikanlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Mastnahbereich: - Um den Betrieb der Mittelspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist mit Bayernwerk AG abzustimmen. - Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Masten muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilpark gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen. - Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltesor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schlüsseltesor stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Alle möglichen Bewegungen der Leiterseile, sowie jede Bewegung oder Verlagerung, jedes Ausschwingen, Wegschneitens oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei der Arbeit benutzt werden, sind in Betracht zu ziehen. Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung sind nur mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5m erlaubt. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk AG möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Die "Sicherheitsheinsweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

### T 3.6 Lärmemissionen

Wechselrichter und andere Einrichtungen von denen Lärmemissionen ausgehen können wie Trafostationen etc. sind an der von Wohnbebauung abgewandten Seite (Süd und Westseite) zu errichten, um Lärmemissionen zu vermeiden. Zudem sind Lärmarme Anlagen einzusetzen um die erf. Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten. Diese betragen in Dorf/Mischgebiet im Außenbereich tagsüber 60 db(A) und nachts 45 db(A). Anfahrten zur Anlage nach der Fertigstellung haben tagsüber ab 8:00 zu erfolgen.

### T 3.7 Blendschutz

Das Blendschutzgutachten und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

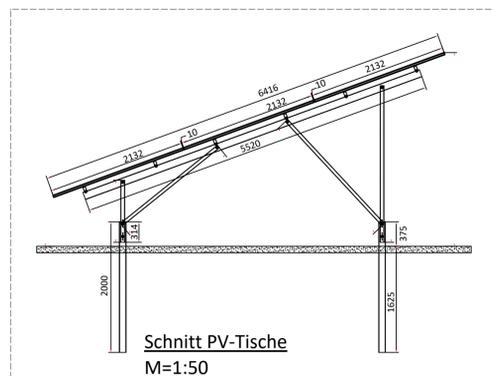
## T4 Hinweise

### T 4.1 Landwirtschaft

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stein- und Schmutzschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschuldungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschaftler 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 Schäden am Solarpark entstehen.

### T 4.2 Forstwirtschaft

Der Betreiber grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Stein- und Schmutzschmutzungen aus der Forstwirtschaft entschuldungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Forstbewirtschaftler 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 forstwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Auch bei Baumfall auf den Solarpark ist eine Haftung des Forstbewirtschafters ausgeschlossen.



### Auswahlliste zu autochthonen Gehölzen:

Sträucher	Berberitze
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Gew. Roter Hartriegel
Corylus avellana	Häsel
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn
Eucynimus europaeus	Pflaflenhölchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### Bäume, Höl, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyrastris	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Präambel

Die Marktgemeinde Titting erlässt aufgrund §§ 1a, 2 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

### Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO PV-Anlage Titting-Kothingrub" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom ..... wurde mit Begründung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Titting-Kothingrub" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Titting, den .....

Helmut Willmerding (Erster Bürgermeister)

9. Ausgefertigt

Titting, den .....

Helmut Willmerding (Erster Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO PV-Anlage Titting-Kothingrub" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden beim Markt Titting 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.

Titting, den .....

Helmut Willmerding (Erster Bürgermeister)

## Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO PV-Anlage Titting-Kothingrub" Entwurf

Entwurfsverfasser: Planungsbüro Nicolay Heidestraße 21 94060 Pocking	Anlage 2 Maßstab: 1:1.000 Stand: 28.02.2023
---	---

Gemeinde:  
Markt Titting  
Marktplatz 10  
94104 Titting

