



**Festsetzungen durch Planzeichen**

**Nutzungstabelle**

Sondergebiet	SO	Bestimmungsgegenstand: Anlage zur Sonnenenergieerzeugung	max. Höhe (je Modul) 3,00m
Grundflächenzahl (GRZ)	0,50	Bestimmungsgegenstand: Anlage zur Sonnenenergieerzeugung	

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grundordnungsplanes (58 557m²)

Baugrenze für Module und Nebenanlagen (16 430m²)

Umzäunung mit Maschendraht (50 027m²)

Entwicklung (Eckweise mit eingetragener Masseveränderung)

Fläche zum Anpflanzen von Gehäuzen, Pflanzung einer 2-reihigen Strauchreihe mit standortüblichen Gehäuzen gemäß beigelagerter Liste und Vorgaben in den festgesetzten Breiten der Pflanzzone 2m x 3m Pfeilgestrichen

Absperbares Tor / Einfahrt

Anführung Zufahrt als Schotterrasen (60m)

nachrichtliche Darstellungen, Hinweise

Solarmodule, vorläufige Anordnung.



**PV-Freiflächensystem**  
TwoFlex III  
Schnitt Solarfisch  
Maßstab: 1:50

**Festsetzungen durch Text**

- T1 Festsetzungen Standort**
- T 1.1** Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grundordnungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 2397 und 2398 der Gemarkung Innerezell und ergibt sich aus der Planzeichnung
- T 1.2** Art der baulichen Nutzung  
Sonderiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gem. § 11 Abs. 2 BauVVO  
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 3,00m  
Grundflächenzahl max. 0,50  
Reihenabstand: Zwischen den Modulreihen sind mind. 3,00m breite offene Bereiche zu gewährleisten  
Mindestabstand zum Boden 80cm  
Benötigte Gebäude wie Trafohaus oder ähnliche sind bis zu einer  
Grundfläche von max. 30m² mit einer  
Wandhöhe von max. 2,00m zulässig  
Dachneigung: 0-20°  
Dachform: Satteldach, Pulsdach, Flachdach
- T 1.4** Bepflanzung  
Die Anbauabstände regeln sich nach Art. 8 BayRO  
soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere  
Abläufe ergeben
- T 1.5** Einreichungen  
Das Grundstück ist mit einem vorzeichen Maschendrahtzaun abgegrenzt anzuzweigen. Zulässig sind  
Einreichungen ohne durchlaufende Zaunstruktur  
Die Abstände zwischen Boden und Zaunfeld sollte  
ca. 20cm betragen. Die Einhaltung dieses  
Mindestabstands ist durch geeignete Pflege-  
maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.  
Zaunhöhe max. 2,0m über Gelände  
Zaunform sind in der Bauart der Zaunkonstruktion  
auszuweisen.  
Sollte durch die Photovoltaikanlage der Verkehr oder  
Anwohner gefährdet werden sind entsprechende  
Schutzmaßnahmen zu ergreifen
- T 1.6** Zeitliche Begrenzung der Nutzung und  
Festsetzung der Folgenutzung  
Der Vorhabenbesitzer verpflichtet sich gegenüber  
der Gemeinde im Durchführungsvertrag bzw.  
städtebaulichen Vertrag (sofern die Gemeinde  
innerhalb einer Weiterführung der Nutzung  
nicht ausdrücklich nach Aufgabe der Photovoltaik-  
nutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche  
bauliche Konstruktionsanteile sind dann zu entfernen  
und Bodenverfestigungen zu beseitigen. Nach-  
nutzungsberechtigter sind die Grundstücke wieder der  
landwirtschaftlichen Ackerkultur zur Verfügung  
zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung  
der pest. Randbepflanzung nach Aufgabe der  
Bepflanzung entscheidet die untere Naturschutz-  
behörde auf der Grundlage der zu diesem Zeit-  
punkt geltenden Regelungen. Der Rückbau kann  
durch eine Bankbürgschaft gesichert werden
- T2 Festsetzungen Grünordnung**
- T 2.1** Pflege von Modulen, Aufwändungen, Freiflächen  
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der  
Pflege von Modulen und Aufwändungen 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 Witterungs-  
verhältnissen mit ausreichender Tragfähigkeit  
des Untergrundes durchzuführen oder Anlage  
von Baustellen. Für die Verankerung der Module  
kommen Punkt-Planfundamente oder Beton-  
aufstellungen zum Einsatz.  
Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden  
mit geeignetem Geot (Grubber etc.) wieder  
aufzulecken
- T 2.3** Ansaaten, Anlage von Weidenröhren, -rinnen  
und -außen der Einbautungen  
Die Begrünung von Weidenröhren und Baum-  
stümpfen erfolgt durch Aufbringen von saamen-  
haltigem Humus mit Keimzuchtmaterial aus  
der Region (Landkreis Freyung-Grafenau)  
Die Sonderfläche muss mindestens der  
Kriterien einer offenen Flächenanlage,  
welche (LRT 85.03) entsprechen und frei von  
Neopflanzungen sein. Die Sonderfläche ist mit der-  
unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Sollte kein geeignetes Material zur Verfügung  
steht, ist eine Ansaat mit Regensaatgut  
(Herkunftsregion: 16. Unterbayrische Hugel-  
und Plattenebene, Typ Frischweide, Kraut-  
anteil mindestens 30%) durchzuführen.  
Pflege durch 3- malige Mahd in den ersten 3  
Jahren anschließend Pflege durch 1 bis 2- malige Mahd  
pro Jahr. Die erste Mahd ist nicht vor dem Durchschneiden  
je Mahdgang sind 20% der Fläche als Rücklagereiche  
zu belassen. Alternativ ist eine Bewässerung möglich mit  
max. 0,8 - 1,0 l/m². Sollte eine Bewässerung in Erwägung  
gezogen werden, muss eine Beratung beim zustän-  
digen Berater im Landschaftsbau beim Amt  
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durch-  
geführt werden. Styrkannele müssen so verlegt und  
die Styrkannele so angeordnet sein, dass eine  
mögliche Verletzung der Tiere ausgeschlossen  
werden kann
- T 2.4** Gehölzpflanzungen und -pflege  
Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist ein  
autochthones, artenreiches Pflanzmaterial gemäß  
Liste aus dem Herkunftsgebiet 7. Alpenvorland zu  
verwenden. Die Pflanzen für die festgesetzten  
Gehölzpflanzungen sind bei der nachfolgenden Liste  
auszuweisen. Es sind folgende Mindestpflanz-  
qualitäten zu verwenden:  
Straucher 3-5 Triebe 60 - 100 cm  
Die Straucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen  
von 2-6 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweise  
in Gehölzpflanzungen 1,0 x 1,0 m  
Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten  
zu verwenden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft  
zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die  
festgesetzten Gehölzpflanzungen sind durch geeignete  
Maßnahmen der Entwicklungsphase sicher zu stellen.  
Hoher Konkurrenzdruck durch Grass, Ruderal-  
pflanzen ist durch Weiden zu mindern.  
Ein Schutz gegen Wildschaden ist vorzuziehen. Für  
die festgesetzten Gehölzpflanzungen ist eine  
Linieneinzel mit min. 8 Jahren anzuhängen. Dabei  
darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanz-  
zone auf einen Stock gesetzt / zurückgeschritten  
werden.  
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken  
mindestens die gesetzlichen Grenzabstände  
einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit hochstamm-  
bäumen ist im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen  
Flächen zu verzichten
- T 2.5** Maßnahmenumsetzung  
Die Durchführung der Maßnahmen und  
der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der  
an die Anlagenerstellung anschließenden Pflan-  
zungs- Vegetationsperiode zu erfolgen (Pflanzungen  
vorzugsweise im Herbst und Ansaaten im Frühjahr)
- T 2.6** Grundbuchrechtliche Sicherung  
Die Grundbuchrechtliche Sicherung der Flächenkategorie  
ist im Bebauungsplan als festgesetzte  
Ausgleichsfläche an das Grundbuchregister des  
Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden
- T3 Sonstige Festsetzungen**
- T 3.1** Forstwirtschaft  
Der Betrieb grenzt an forstwirtschaftliche Nutzflächen  
an und hat deshalb Emissionen, Stienschlag und evtl.  
Verschmutzungen aus der Forstwirtschaft  
entsprechend zu berücksichtigen. Eine Haltung der  
angrenzenden Forstbestände ist im Rahmen der  
ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgeschlossen
- T 3.2** Denkmalschutz  
Sollten bei den Bauarbeiten Baudenkmäler auftreten,  
ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde  
oder dem Landesamt für Denkmalschutz mitzuteilen.  
Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum Abau  
von einer Wache nach der Anzeige unverändert zu  
belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde  
die Gegenstände freigeht oder die Fortsetzung der  
Arbeiten gestattet

- T3.3** Wasserschutz  
Der Betrieb grenzt an landwirtschaftliche Nutz-  
flächen an und hat deshalb Emissionen, Stien-  
schlag und mögliche Verschmutzungen aus der  
Landwirtschaft (z.B. Stäub) entsprechend zu  
berücksichtigen. Eine Haltung der angrenzenden  
Landwirtschaft ist ausgeschlossen.  
Eine Verunreinigung der Fläche während der  
Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu  
verhindern. Der Grundwasserstand ist zu  
erkennen
- T 3.2** Wasserschutz  
Ein evtl. Umgang mit wasserführenden Stoffen  
ist z.B. die im Bereich von Trübs und/oder der  
Wasserschutzbehörde mitzuteilen und die einschlägigen  
Vorschriften insbesondere der Verordnung über  
Anlagen zum Umgang mit wasserführenden  
Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung  
VAV) zu erfüllen.  
Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der  
Pflege von Modulen und deren Aufwändungen  
ist nicht zulässig
- T 3.3** Denkmalschutz  
Sollten bei den Bauarbeiten Baudenkmäler auftreten,  
ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-  
behörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz  
mitzuteilen.  
Die aufgefundenen Gegenstände sind bis zum  
Abbau von einer Wache nach der Anzeige  
unverändert zu belassen, wenn nicht die  
Untere Denkmalschutzbehörde  
die Gegenstände freigeht oder die  
Fortsetzung der Arbeiten gestattet
- T3.4** Lärmschutz  
Lärmemissionen die von der Anlage ausgehen, sind  
auf ein Minimum zu beschränken. Bei hohen Lärm-  
emissionen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.  
Wechselrichter und das Tragleitgebäude sind um  
Emissionen zu vermeiden, an der zur Bepflanzung  
abgewandten Seite des Grundstücks zu errichten
- T3.5** Brandschutz  
Einige Sparmaßnahmen zum Gelände und  
Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese  
offen kann. Dies ist vom Betreiber mit dem  
Kreisbrandrat im Vorfeld abzustimmen. Am Zufahrtsweg  
muss ein Feuerlöscher und ein Feuerlöscher  
Verbindungsrohr für die Anlage angebracht sein.  
Die Erreichbarkeit des verorteten  
Ansprechpartners ist auch der örtlichen Feuerwehr  
mitzuteilen

**Präambel**

Die Gemeinde Innerezell erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 des  
Bayerischen BauGB, Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf),  
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(BauNutzVO), der 5. Verordnung über die  
Anlagenverordnung (VAV) und die Darstellung des Planbestandes  
Planzeichnung (PlanVZ) und Art. 21 der Gemeindeordnung für den  
Freistaat Bayern (G0) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses  
geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß  
§ 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO PV-Anlage Ohhof"  
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde  
am ... öffentlich bekannt gemacht

2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß  
§ 3 Abs. 1 BauGB mit wasserführenden Stoffen  
(VAV) zu erfüllen  
bis ... stattgefunden

3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO PV-Anlage Ohhof"  
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde  
am ... öffentlich bekannt gemacht

4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß  
§ 5 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO PV-Anlage Ohhof"  
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde  
am ... öffentlich bekannt gemacht

5. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß  
§ 6 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO PV-Anlage Ohhof"  
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde  
am ... öffentlich bekannt gemacht

6. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"SO PV-Anlage Ohhof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in  
der Fassung vom ... als Satzung beschlossen

Insel Kern (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt  
Innerezell, den ...

Insel Kern (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"SO PV-Anlage Ohhof" wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB öffentlich  
bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird am ... Tag zu dem  
üblichen Dienststunden beim Markt Rathaus a. d. Röhle zu jeder  
Einsicht bereit gehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft  
gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB  
und der §§ 254 und 255 BauGB wird hingewiesen

Innerezell, den ...

Insel Kern (Erster Bürgermeister)

**Legende zu herkunftsbayrischen Gehäuzen**

Artemisia vulgaris	Bechene
Calluna vulgaris	Gew. Röhre
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigige Weißdorn
Fraxinus excelsior	Ahorn
Ligularia vulgaris	Gew. Luster
Prunella spinosa	Schlehe
Spiraea alba	Gew. Heckenrose
Urtica dioica	Krautdistel
Rosa canina	Runde Rose
Rosa rugosa	Rosa
Salix caprea	Bal. Weide
Salix virens	Frühweide
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wilder Schneeball
Viburnum opulus	Weissenheide

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und  
Grundordnungsplan  
"SO PV-Anlage Ohhof"  
-VORENTWURF-**

Entwurfsvorleser:  
Planungsbüro Krolky  
Herdstraße 21  
94050 Pecking

Maßstab: 1:1.000  
Stand: 23.01.2024

Gemeinde  
Innerezell  
Schulstraße 3  
94548 Innerezell