



**B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Nutzungsschablone: Füllschema: Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung / Grundflächenzahl / Höhe baulicher Anlagen
- Bauliche Nutzung, Grünflächen, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauGB, § 16 und § 23 BauNVO)
    - 1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Sonnenenergienutzung
    - 1.2 Grünfläche privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung: Eingrünung sowie Entwicklung einer Landschaftsstruktur
    - 1.3 Baugrenze mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - 2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 2.2 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 2.3 Höhenlage der hergestellten Geländeoberflächen festgesetzt als Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NN
  - Sonstige zeichnerische Festsetzungen**
    - 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 3.2 Einfahrt
    - 3.3 Flächen für Aufschüttungen

**C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1 Maßzahl in Meter  
z.B. 1035
- 2 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 3 Bodendenkmal mit Nummer gem. Denkmalleiste
- 4 Baudenkmal hier: D-3-75-199-48
- 5 Überschwemmungsgrenze eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses
- 6 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Zonenbezeichnung
- 7 Unterirdische Leitung mit Angabe der Art des Betreibers, Schutzstreifen
- 8 Stromleitung oberirdisch, mit Angabe Betreiber, Schutzstreifen
- 10 Schnittlinie mit Nummer
- 11 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasste Fläche mit Nummer hier: Bahnbegleitende Gehölzsaume an der Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt
- 12 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- 13 Baum bestehend

**D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Sonstiges Sondergebiet (SO) Sonnenenergienutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung: Photovoltaikmodule in Festaufstellung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden, dem Sondergebiet funktional zugeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege, Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)  
Zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet: Es wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundfläche der Photovoltaikanlage entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- Höhe der baulichen Anlagen:** Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der festgesetzten, hergestellten Geländeoberfläche nach Ziffer B.2.3 bis zur Oberkante der baulichen Anlagen, beträgt maximal 3,2 m.
- Bauweise abweichend:** ein alleinstelliger Grenznbau ist zulässig. Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
- Überbaubare Grundstücksfläche:** Solarmodule sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen 01 und 02 zulässig. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind im SO nach B.1.1 ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche in Summe von 80 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Gebäude. Transformatoren sind nur außerhalb der engeren Wasserschutzgebietszone II gemäß Verordnung des Landratsamtes Regensburg v. 16.11.1998 und lediglich in der Baugrenze 02 zulässig.
- Beleuchtung:** Wird eine Außenbeleuchtung errichtet, so sind technische Vorkehrungen zu treffen, die ein zeitweiliges Ausblenden der Beleuchtungsstärke oder Abschalten der Beleuchtung sowie ein Abblenden nach außerhalb des Gebietes ermöglichen.
- Höhenlage:** Die zulässige Höhenlage der hergestellten Geländeoberfläche nach B.2.3 im Sondergebiet, sowie in den Grünflächen wird durch die Höhenlinien in Meter über NN in der Planzeichnung festgesetzt. Zwischen den Höhenlinien werden die zulässigen Höhen durch Interpolation ermittelt. Ausnahmsweise ist eine Abweichung der Höhenlage von bis zu +/- 0,25 m zugelassen. Geländeschüttungen sind in Flächen nach B.3.3 bis zu der nach B.2.3 festgesetzten Höhenlage der Geländeoberfläche mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig, soweit dies aus statischen Gründen und zum Schutze der Grundwasserdeckschichten erforderlich ist. Dauerhafter Bodenabtrag ist im Plangebiet nicht zulässig. Zulässig ist ausschließlich punktuelle Gründung der Modulstische bis zu einer Tiefe von max. 1,8m unter Geländeoberfläche.

**F SCHNITTE ALS HINWEISE M 1:250**

- Örtliche Bauvorschriften** (Art. 81 BayBO)
  - 3.1 Solarmodule dürfen zwischen 16-21° gegenüber der Horizontalen geneigt sein, sie sind in Richtung Süden mit maximal 5° Abweichung davon zu exponieren. Gebäudefassaden sind nur in gedeckten Farbönen zulässig. Dächer sind als Flachdach oder Satteldach bis zu 30° Neigung, Deckungen nur aus beschichtetem Metall oder als Gründach zulässig. Als Einfriedung sind Drähtgitter- und Staketenzäune ohne Stocker über Gelände zulässig, sie müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15m oder bis zu einer Höhe von 0,3m über Gelände eine Maschenweite von mind. 15x15 Zentimetern aufweisen. Zufahrtswege, auch in Grünflächen nach B.1.2, dürfen nur ab der Gemeindegrenze bis zum ersten Erreichen der überbaubaren Grundstücksfläche, umlaufend um eine Trafostation sowie als Feuerwehrezufahrt bis zum der Einfahrt gegenüberliegenden Rand des Baugebietes besetzt werden; diese Befestigungen haben wasserdurchlässig zu erfolgen.
- Die maximal zulässige Höhe von Zäunen und Einfriedungen gemessen von der festgesetzten, hergestellten Geländeoberfläche nach Ziffer B.2.3 bis zur Oberkante der baulichen Anlagen, beträgt 2,0 m. Tore müssen einen Mindestabstand von 15 m zur öffentlichen Straße einhalten. Ausnahmsweise kann eine Höhe von Zäunen und Einfriedungen für einen Übergangsteilbereich bis zu 2,3 m zugelassen werden. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen oder Masten für die Steuerung oder Überwachung der Anlage bis zu einer Höhe von 8,5 m zugelassen werden.
- Werbeanlagen: sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind sie an der Fassade der technischen Betriebs- und Nebengebäude und an der Toranlage bis zu einer Größe von insgesamt max. 2m<sup>2</sup> in unbeleuchteter Form zulässig.
- Naturschutz und Landschaftspflege**
  - 4.1 Innerhalb des Sondergebiets nach B.1.1 ist eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke zu entwickeln, d.h. mit Ausnahme der Pflegezufahrten, der notwendigen Durchwegungen und der Fläche für technische Betriebsanlagen ist der Boden als extensive Wiese zu gestalten. Werden Flächen außerhalb der Wasserschutzgebietszone II bewaldet, so ist ein Vorrücken der Waldkante in diese Zone II durch Anlagen eines für Weideterie nicht überwindbaren, dauerhaften Zaunes sicher auszuschließen. Das Einbringen von Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.
  - 4.2 Gehölzpflanzung: In Flächen nach B.2.1 sind je nach Planzeichenschrieb aus standortheimischen Gehölzen (siehe dazu Hinweisliste in der Begründung) zu pflanzen.
  - 4.2.1 Planzeichenschrieb "Heckenabschnitte": Strauchhecken auf 70% Länge in Abschnitten von mindestens 40m umgrenzter Länge mit mindestens 25% Pioniergehölzarten; die übrigen Flächen sind gemäß 4.3.1 zu gestalten
  - 4.2.2 Planzeichenschrieb "Hecke": eine durchgehend Strauchhecke mit mindestens 1 Stück je 4m<sup>2</sup> umgrenzter Fläche, in der im Süden festgesetzten Fläche mit mindestens 1 Stück je 2,5m<sup>2</sup> und dabei jeweils mindestens 25% Pioniergehölzarten.
  - 4.3 Sonstige Bepflanzungen und Massnahmen: In Flächen nach B.2.2 sind je nach Planzeichenschrieb anzulegen und zu unterhalten: Planzeichenschrieb "Blühwiese" ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. LR6510 nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung) durch Ansaat einer Frischwiesenmischung (mindestens 30% Anteil blühender Kräutler) herzustellen; sie ist 2-mal je Jahr nicht vor dem 01. Juli zu mähen, dabei sind mind. 10% der Fläche je Mähgang stehenlassen und erst beim nächsten Mähgang abzumähen.
  - 4.3.2 Planzeichenschrieb "Obstwiese" ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (z.B. LR6510 nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung) wie unter 4.3.1 beschrieben herzustellen und zu pflegen; sie ist mit hochstämmigen Obstbäumen mind. 1 Stück je 200 m<sup>2</sup>, in der südlich gelegenen Fläche je 150 m<sup>2</sup> in jeweils versetzten Abständen zueinander von mindestens 10m zu bepflanzen.
  - 4.3.3 Planzeichenschrieb "Gebüschhecke" eine Strauchpflanzung aus Beerenfrucht tragenden Sträuchern auf mindestens 30% der Länge in Abschnitten von 30-60 m unter weitgehender Abdeckung der nach Festsetzung 4.2 verbleibender Lücken; auf mind. 20% der Länge davon sind südwest- bzw. südostseitig vorgelagert. Lesesteinhäufen aus Naturstein als Reptilienbiotope und nordwest- bzw. nordostseitig Totholzhaufen anzulegen. Die übrigen Flächen sind gemäß 4.3.2 zu gestalten. Die Gehölze sind nach Bedarf alle 5-10 Jahre, jedoch in einem Jahr auf maximal ein Drittel der Fläche zurückzuschneiden.
  - 4.4 Durchführung, Mindestqualität  
Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Mindestqualität zu pflanzender Gehölze:  
Obstbäume: Hochstamm StU 8-10 cm, sonstige Bäume Hochstamm 3x verpflanz StU 16-18 cm, 3xv, Sträucher 4 Triebe 60-100 cm. Bei Heckenabstände von circa 1,0-1,5 m einhalten. Für Ausgleichmaßnahmen nach 4.5 sind Pflanz- bzw. Saatgut aus gebietsweiser Herkunft, zu verwenden, soweit dies jeweils verfügbar ist.  
Ausgleich: Die Maßnahmen D.4.3.1 bei Planzeichenschrieb "Blühwiese 2" und D.4.3.3 sowie D.4.3.2, soweit letztere in der südlich gelegenen Teilfläche nach Planzeichen B.2.2 liegen, werden zusammen mit der zugehörigen Fläche den Eingriffen im räumlichen Geltungsbereich als Ausgleich zugeordnet. Einfriedungen sind für diese Flächen nicht zulässig.
  - 4.6 Es sind Maßnahmen zum Schutz der angepflanzten Gehölze vor Wälderbis zu treffen.

**G HINWEISE DURCH TEXT**

- 1 Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten zuzuge tretende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz dem Landratsamt zu melden. Im Bereich eines bekannten oder zu vermutenden Bodendenkmals bedarf jeder Eingriff in den Boden einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigung.
- 2 Außenbeleuchtung: Nicht verwendeten sollte Außenanlagen, deren Licht hohe UV-A-Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.
- 3 Bodenverunreinigungen: Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, auffällige Verfärbungen oder Geruch angefroren werden; in diesem Fall ist das Landratsamt Regensburg umgehend einzuschalten.
- 4 Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln unterliegt den Regelungen der Verordnung des Landratsamtes Regensburg über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Sinzing.
- 5 Gehölze in Flächen nach Bedarf alle 5-10 Jahre, jedoch in einem Jahr auf maximal ein Drittel der Fläche zurückzuschneiden.
- 6 Soweit in Festsetzungen auf DIN-Normen, technische Normen oder sonstige Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde zu den üblichen Dienststunden kostenlos eingesehen werden.

**G VERFAHRENSVERMERKE**

- 1 Der Gemeinderat Sinzing hat in seiner Sitzung am 22.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2020 hat in der Zeit vom 03.11.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden. Auf die frühzeitige Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom 23.10.2020 hingewiesen.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2020 hat in der Zeit vom 29.10.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 10.08.2021 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2021 hingewiesen.
- 5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2021 bis 10.08.2021 beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.09.2021 als Satzung beschlossen.

Sinzing, den \_\_\_\_/2022  
Gemeinde Sinzing

Patrick Grossmann, 1. Bürgermeister

Sinzing, den \_\_\_\_/2022  
Gemeinde Sinzing

Patrick Grossmann, 1. Bürgermeister

Sinzing, den \_\_\_\_/2022  
Gemeinde Sinzing

Patrick Grossmann, 1. Bürgermeister

**H ÜBERSICHTSLAGEPLAN**



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 75  
SONDERGEBIET  
"SONNENENERGIENUTZUNG AM KREUZACKER"**

**GEMEINDE SINZING  
LANDKREIS REGENSBURG**

Flur Nr.: 215, 218 und 219 der Gemarkung Sinzing



Luftbild M 1:50.000

**Planzeichnung und Textteil**

Satzungsfassung vom 29.09.2021