

---

## Festsetzungen durch Text

### T1 Festsetzungen Städtebau

- T1.1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke (jeweils Teilflächen) 180/4, 187/0, 1379/0 und 1388/0 Gemarkung Oberneumais und ergibt sich aus der Planzeichnung.
- T1.2 Art der baulichen Nutzung  
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie sonstiger baulicher Anlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind (Transformator, Wechselrichter). Als sonstige bauliche Anlage sind ausnahmsweise auch Stromspeicher zulässig.
- T1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
Maximale Modulhöhe 3,2 m.  
Grundflächenzahl max. 0,5, definiert als Verhältnis des von Modulen übertrafften Bereiches und der durch sonstige bauliche Anlagen versiegelten Fläche zur Anlagenfläche (eingezäunter Bereich).  
Sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je baulicher Anlage bei einer Wandhöhe von max. 3,8 m zulässig. Im Geltungsbereich sind maximal zwei flächenhafte sonstige bauliche Anlagen zulässig.
- T1.4 Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

#### T1.5 Einfriedungen

Die Anlage ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufenden Zaunsockel. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Zaunhöhe: Max. 2,0 m über Gelände.

Zauntore sind der Bauart der Zaunkonstruktion anzupassen.

Im Bereich festgesetzter Blendschutzmaßnahmen ist eine entsprechende Erhöhung der Zaunanlage zulässig.

#### T1.6 Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag (sofern die Stadt Regen eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigt) nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Nach Nutzungsende sind die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen.

Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft abgesichert werden.

Mit Nutzungsende der PV-Anlage ist die erneute Hereinnahme der Fläche in das Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

- T1.7 Blendschutzmaßnahmen  
Um Blendwirkungen zu vermeiden bzw. so weit zu mindern, dass die Richtwerte eingehalten werden, sind Blendschutzmaßnahmen erforderlich (siehe beigefügtes Gutachten).  
In dem gemäß Planzeichnung markiertem Bereich sind bauliche Maßnahmen am Zaun in Form von Wellblech- oder Kunststoffplatten, textiler Sicht- oder Sonnenschutz oder vergleichbares anzubringen. Nach Etablierung der gepflanzten Hecke kann diese ggf. den Sichtschutz ersetzen.  
Als Sichtschutzhöhen sind bezogen auf die Straße Sichtschutzhöhen von 3,0 bis 3,5 Meter Höhe erforderlich (Bezugspunkt Straßenniveau).
- T1.8 Für die PV-Anlage ist durch den Errichter ein Feuerwehrplan zu erstellen, in dem die Anordnung der Gebäude und der PV-Aufständerungen, die Verläufe der Verkabelungen, die Wegverläufe, eine Anleitung für die Notabschaltung der PV-Anlage und die Kontaktmöglichkeiten der zuständigen Eigentümer, der Wartungsfirmen und des Stromversorgers ersichtlich sind. Der Feuerwehrplan muss an der Anlage so hinterlegt werden, dass er im Einsatzfall für der Feuerwehr zugänglich ist.  
Bei Änderungen an der Anlage ist der Feuerwehrplan entsprechend zu überarbeiten.