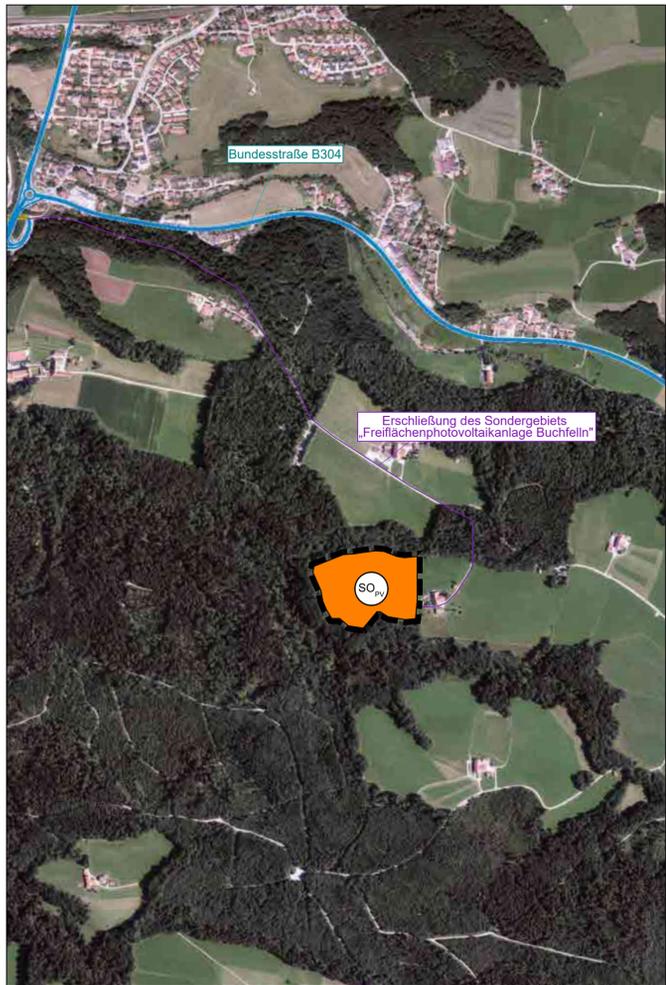


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10.000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
  - Maximale Modulhöhe 3,5 m.
  - Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
  - Maximal zulässige GRZ = 0,60
  - Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich.
  - Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
  - Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt
- 9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Pflege des Grünlandes im Bereich der Photovoltaikanlage - Maßnahme E1 (textliche Festsetzungen - 1.7.1)
  - Extensiv genutztes Grünland - Maßnahme E3 (textliche Festsetzungen 1.7.4)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 3-reihige Heckenpflanzung - Maßnahme E2 (textliche Festsetzungen 1.7.2)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) - G212
- 15. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm
  - Amphibienschutzzaun (V-02)(Textliche Festsetzungen 1.7.5)
  - Zufahrt mit Tor

ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Flurgrenzen mit Flurnummern
- Maßnahmen
- Maßzahl
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- Vorgeschlagene Lage der PV - Module
- Möglicher Standort Trafostationen
- Höhenlinie
- Sparten der Gemeinde (Strom), (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Telekom (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Vodafone (nachrichtlich übernommen)
- Biotopkartierung mit Biotopteiflächen Nr. (nachrichtlich übernommen)
- Fauna-Flora-Habitat (nachrichtlich übernommen)

MASSNAHMENBESCHREIBUNG

**Projektdaten**  
Geplant ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit ca. 4.302 kWp.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4,6 ha befindet sich auf Teilbereichen der Flurnummern 765, 766 und 769 (Gemarkung Hochberg) der Stadt Traunstein.

**Standort**  
Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Siedlungsflächen der Großen Kreisstadt Traunstein im Bereich des Ortsteils Buchfeln. Die Umgebung des Geltungsbereiches ist geprägt von großen, zusammenhängenden Waldflächen („Bürgerwald“ und „Pechschneit“) sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche die kleinen Ortschaften westlich der Stadt Traunstein umrahmen. Durch die Waldareale verlaufen oftmals Zuflüsse der westlich gelegenen Traun.

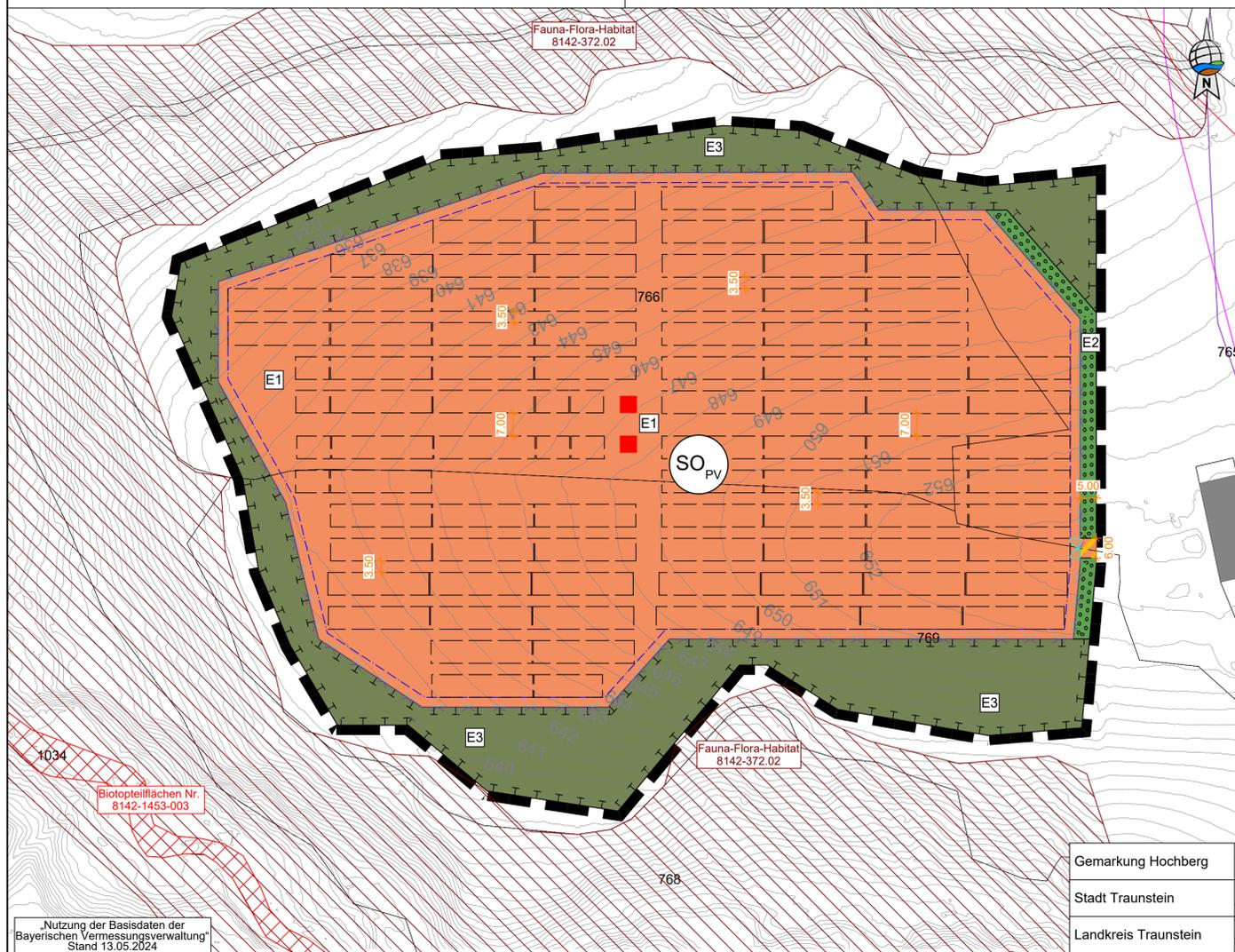
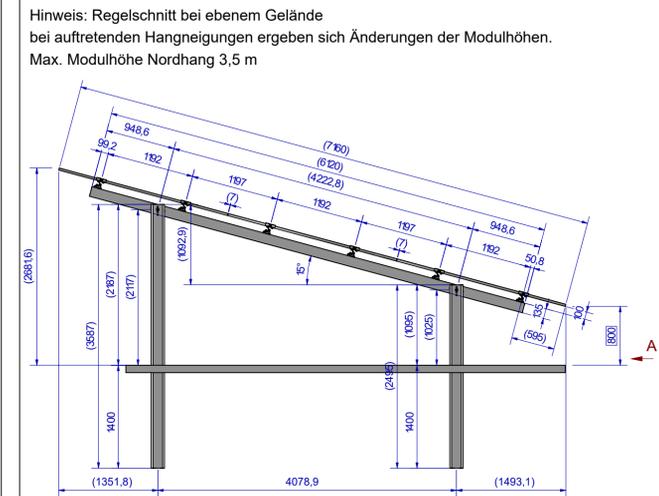
Die beplanten Flurstücke selbst werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von Norden, Westen und Süden her begrenzen dicht besetzte Waldflächen das Areal. Inmitten der Waldflächen fließt der „Steingraben“ mit einem Abstand von ca. 50 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches. Im Osten liegt der Weiler Buchfeln mit seinen zwei Wohngebäuden. In diese Richtung wird im Zuge des Vorhabens eine 3-reihige Hecke gepflanzt, um eine Einsehbarkeit des geplanten Solarparks von den Wohnanlagen aus zu reduzieren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Zufahrt im Bereich des Ortsteils Buchfeln.

**Allgemeines**  
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter/ Trafostation/Stromspeicher/Übergabestationen, Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.  
Reihenabstand: min. 3,0 m  
Leistung: 4.302 kWp  
Modulanstellung: 15°  
Maximale Modulhöhe: 3,5 m  
Maximal zulässige GRZ: 0,6  
Modulausrichtung: 180° Süd  
Modulabstand zum Boden: min. 0,8 m

MODULSCHNITT (1:50)



Es ist eine Reihenaufstellung mit fest aufgeständerten Modultischen auf Ramm- oder Schraubfundamenten vorgesehen. Partiiell ist die Verwendung von Betonfundamenten zulässig. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen. Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen darf einen Wert von insgesamt 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar. Der Netzverknüpfungspunkt ist die Schaltanlage Unterwerk II in der Traunerstraße 30, 83278 Traunstein. Die Anlage wird mit einem Zaun (Maschendraht- oder Stabgitterzaun) eingefriedet.

**Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen**  
Die Maßnahmen sind gemäß der textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen und zu pflegen. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Traunstein zur Abnahme anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z.B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche. Ein Rückschnitt der Gehölze ist je nach Bedarf alle 10- 15 Jahren nur abschnittsweise auf einer Länge von 20 Metern und nicht mehr als ein Drittel der Länge zulässig. Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfeln“



Stadt: Traunstein  
Landkreis: Traunstein  
Regierungsbezirk: Oberbayern

Entwurf 08.05.2025



**Übersichtsplan 1 : 25.000**

Planunterlagen:  
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:  
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:  
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser: **GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen  
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77  
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Martin Ribesmeier

Projekt: Freiflächenphotovoltaikanlage\_Buchfeln\_AD\_MM

Date: VEP\_1.000\_Freiflächenphotovoltaikanlage\_Buchfeln

1 : 1.000

L2403030