FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik (Agri-PV)
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) einschließlich Aufständerung, die punktuell in den Untergrund eingebracht werden
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation / Speicher / unterirdische Verkabelungen)
- Zufahrten / Wartungsflächen
- integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen

Unzulässig sind:
- großflächige Versiegelungen bzw. Gründungsbauwerke aus Beton, etc.

1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl:
Für die Modulfläche als projizierte, überbaubare Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl GRZ von ≤ 0,5 festgesetzt.
Die Modulaufständerung innerhalb der Baugrenze muss so erfolgen, dass mindestens 3,0 m breite, besonnte Streifen zwischen den Modulreihen verbleiben.

2.2 Höhe der Gebäude und Module
Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

2.2.1 Wandhöhe
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation /
Speicher: max. 3,50 m

2.2.2 Modulhöhe
Moduloberkante
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 5,00 m
Modulunterkante
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: mind. 2,10 m

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung: SD max. 25°, PD max. 10°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig
Dachüberstand: Ortgang/Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

3.2 Abstandsflächen
Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden innerhalb des Geltungsbereichs für die anzuwendenden Abstandsflächen die ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.
Ausnahmen hierfür bilden die grundstücksnahen Einfriedungen. Diese dürfen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,50 m auch innerhalb der Abstandsflächen zu liegen kommen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 1,0 m² zulässig; weitere Werbeanlagen sowie eine Beleuchtung der Werbeanlagen sind unzulässig.

3.4 Einfriedungen
Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Metallzaun;
Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand).
Alternativ kann der Zaun ohne Bodenabstand errichtet werden. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist die Einzäunung entweder so großmaschig herzustellen, dass sie für Kleintiere durchlässig ist oder aber es sind alle 20-30 m am Boden kleintierdurchlässige Röhren zu integrieren.
Bei Bedarf sind Wolfsabweisende Maßnahmen zu ergreifen:
- Baustahlmatten mit Maschenweiten von 10 cm x 10 cm als Sicherung der Bodenfreiheit des Zauns, zusätzlich horizontal vor dem Zaun ein ausgelegter Untergrabschutz (alternativ längs abgewinkelte, 1m breite Baustahlmatte als Schutz in vertikaler und horizontaler Richtung)
- Sichere Verankerung im Boden und am Zaun
- Überkletterungsschutz mit Elektrolitze oben am Zaun

Zaunhöhe: max. 2,50 m ab natürlichem Gelände
Sockel: unzulässig

3.5 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig, Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche sind Geländeerhöhungen unzulässig.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

4 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFAHRTEN, PFLEGEWEGE
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
Der umlaufende Pflegeweg sowie die Pflegewege innerhalb der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend Ziffer 6 zu pflegen.

5 ANSAAT UND PFLEGE DER WIESEN- UND BLÜHFLÄCHEN
Die Verwendung gebietsheimischen Saatmaterials aus dem Herkunftsgebiet Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (PR8) mit einem Kräuteranteil von 30 % für das artenreiche Extensivgrünland (Wiesenflächen innerhalb der Einzäunung) ist erforderlich. Alternativ kann die Begrünung durch die Verwendung von lokal gewonnenem Mähgut erfolgen.
Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. In den Blühstreifen reicht eine einmalige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr. Die Mahd hat insektenschonend zu erfolgen; Schnitthöhe 10 cm.
Zur Ausmagerung ist in den ersten drei Jahren eine zusätzliche Mahd vor dem 15.06. möglich.
Alternativ bietet sich die Ansaat von Zottigem Klappertopf an oder in den ersten beiden Jahren der Anbau stickstoffzehrender Ackerfrüchte (z.B. Hafer, Weizen) ohne Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln.
Das Mähgut ist frühestens am Folgetag aus den Flächen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, damit Insekten in ungemähte Bereiche flüchten können. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
Alternativ ist eine Hutierbeweidung innerhalb des Zauns möglich. Das Beweidungskonzept ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landshut abzustimmen.

5.1 Pflegewege
Der umlaufende Pflegeweg und die Pflegewege im Bereich der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6 PFLANZMASSNAHMEN

6.1 Sträucher als Eingrünung
Zur Einbindung der Sondernutzung in die umgebende Landschaft sowie zur Strukturanreicherung des Landschaftsbildes erfolgt die Anlage lockerer, mesophiler Heckenstrukturen mit gebuchteten Rändern aus Sträuchern gemäß Artenliste 7 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5 m). Die Sträucher sind in Gruppen gleicher Arten aus 5-8 Sträuchern zu pflanzen. Es sind mind. 8-10 verschiedene Arten in etwa gleichen Anteilen zu verwenden. Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen von standortgerechtem, heimischen Pflanzmaterial (Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland") zu achten. Ein Nachweis des verwendeten Saatguts ist vorzulegen.
Die Anlage der Gehölzpflanzung erfolgt außerhalb der festen Umzäunung, 3-reihig sowie hängestaffelt, von niedriger nach höher wachsend in Richtung Zaun.

6.2 Pflanzarbeiten
Die Bepflanzung ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

6.3 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypische Wuchsformen zu entwickeln sind.

7 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland") zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzungen vorzulegen.

Sträucher

Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100	
Berberis vulgaris	*Gewöhnliche Berberitze*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus sp.	*Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	*Faulbaum*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Gemeine Heckenkirsche*
Rhamnus catharica	*Kreuzdorn*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa arvensis	*Kriech-Rose*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Sambucus racemosa	*Roter Holler*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
und vergleichbare Arten.	

Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, jeweils auf den privaten Grundstücksflächen Fl.Nrn. 428 und 956 (jeweils TF), Gmkg. Wurmsham.

Maßnahmen:
- Umwandlung von Acker in mesophile Heckenbestände

Entwicklungsziel:
Entwicklung eines strukturreichen Lebensraumkomplexes zur Förderung des Landschaftsbildes sowie der Fauna:
- Anlage einer mesophilen Hecke (Biotoptyp B112 nach Biotopwertliste BayKompV)

Zielerreichung:
Die Erreichung der Entwicklungsziele erfolgt nach 15 Jahren.
Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zu entnehmen.

Über die Zulässigkeit der Beseitigung der Gehölzflächen und extensiven Wiesenflächen nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der, zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9 ARTENSCHUTZ
Im Zuge einer Bestandserfassung der am Boden brütenden Feldvögel wurde festgestellt, dass kein Feldlerchenrevier vorhabenbedingt betroffen ist. Allerdings wurde das Vorkommen von Feldlerchen im erweiterten Umfeld der Anlage erfasst. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zwingend vorzusehen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierart zu vermeiden oder zu mindern:
- alle vorbereitenden Baumaßnahmen, wie z.B. die Baufeldfreimachung müssen außerhalb der Brutzeit, die von 01.03. bis 01.10. anzunehmen ist, durchgeführt werden
- zur Vermeidung einer Verstärkung der Kulissenwirkung ist auf eine Eingrünung mit hochwüchsigen Gehölzen zu verzichten

Der detaillierte Ergebnisbericht der artenschutzrechtlichen Untersuchung liegt dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage 1 bei.

HINWEISE DURCH TEXT

1 DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE
Bodendenkmäler sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
Hinsichtlich der Standards des Bodenschutzes wird auf den Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V., BVB-Merkblatt Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis hingewiesen.
Bei der Realisierung der Anlage sollte auf die Bodenbefahrbarkeit geachtet werden um schädliche Bodenverdichtungen und somit verschlechterte Infiltrationsleistungen und langsamere Bestandsentwicklungen zu vermeiden.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Bäume höher als 2,00 m

4 NATURSCHUTZ
Der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Nachweise zu den angeführten Zeitpunkten vorzulegen:
- für die Verwendung autochthonen Saatmaterials nach Durchführung der Ansaat,
- für die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials nach Durchführung der Pflanzungen.

HINWEISE DURCH TEXT

5 FÖRDERUNG DER BIOLOGISCHEN VIELFALT
Zur Förderung der biologischen Vielfalt sollten an geeigneten Stellen Totholz- und Steinhaufen errichtet werden.
Diese wirken sich positiv auf die heimische Tierwelt aus und bieten Unterschlupf und Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

7 BRANDSCHUTZ
Der Bewuchs innerhalb der umzäunten Fläche sollte so gehalten werden, dass eine Ausbreitung von Vegetationsbränden erschwert wird.

8 UMSETZUNGSHINWEISE ZUM 10-JÄHRIGEN MONITORING
Die Entwicklung eines mäßig extensiven artenreichen Grünlands unter den Modulen auf ehemalig intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen gelingt oftmals nicht. Der notwendige Nährstoffentzug ist mit den vorgelagerten Aushagerungsmaßnahmen nicht in dem Umfang erreichbar. Deshalb wird seitens der unteren Naturschutzbehörde ein 10-jähriges Monitoring, in dem die Entwicklung des extensiv genutzten, artenreichen Grünlands dokumentiert wird, gefordert. Ein Zwischenbericht ist hierzu alle zwei Jahre bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Nach 10 Jahren ist das Monitoring mit einem Schlussbericht abzuschließen mit dem Ergebnis, dass der Zielzustand „extensiv genutztes, arten und blütenreiches Grünland" (entspricht~ BNT G212) erreicht worden ist. Für die Erstellung des Schlussberichts und die hierfür notwendigen Kartierungsarbeiten ist ein Landschaftsplanungsbüro zu beauftragen.

Umsetzungshinweise 10-jähriges Monitoring
In den 2-jährigen Zwischenberichten ist durch Fotodokumentation und einem Textteil die standortgerechte Pflege des unter der PV-Freiflächenanlage angelegten Grünlands zu dokumentieren. Diese Zwischenberichte müssen nicht zwingend von einem Landschaftsplanungsbüro erstellt werden. Aus den Zwischenberichten muss hervorgehen, dass die unter Seite 25 des Schreibens des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 genannten Pflegehinweise beachtet wurden.
- Die Begrünung der Anlagenfläche unter der PV-Freiflächenanlage muss unter Verwendung von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (HU) oder mit geeigneten Naturgemischen bzw. lokal gewonnenem Mähgut aus dem Gemeindegebiet (hier: Wurmsham) erfolgen. Ein einmaliger Nachweis ist zu erbringen (im ersten Zwischenbericht)
- keine Düngung
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- 1-2-schürige Mahd (ggf. je nach Standort in der Entwicklungsphase Schröpfschnitte erforderlich; Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde)
- Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10cm, Entfernung des Mähguts
- Alternativ zur Mahd ist eine standortangepasste Beweidung möglich. Hierbei ist zu beachten: Standbeweidung, Zufütterung, Unter- und Überbeweidung sind nicht erlaubt.
- kein Mulchen

9 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Kommune zugänglich.

10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer 924/2 /Teilfläche), 918 und 921, Gemarkung Wurmsham, mit einer Fläche von insgesamt 78.065m².

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Wurmsham hat in der Sitzung vom 19.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" in der Fassung vom 22.07.2024 hat in der Zeit vom 06.08.2024 bis 18.09.2024 stattgefunden.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" in der Fassung vom 11.11.2024 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2024 bis 10.01.2025 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Wurmsham hat mit Beschluss vom 10.02.2025 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2025 als Satzung beschlossen.

Wurmsham, den .....
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wurmsham, den .....
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wurmsham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" 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 wird hingewiesen.

Wurmsham, den .....
1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Freiflächenphotovoltaik

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- / Ausfahrt, Planung

Zufahrt, unversiegelt, Planung (siehe Ziffer 4)

Öffentlicher Feld- und Waldweg

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, vorgeschlagener Standort Trafostation / Übergabestation / Wechselrichter / Speicher, Planung
(schematische Darstellung, Anzahl und Lage variabel innerhalb Baugrenze)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ökologische Ausgleichsfläche, Planung

Mesophiler Gehölzbestand, linear, Planung
Autochthones Pflanzmaterial, zur Einbindung in die Landschaft, zur Minderung der Sichtbeziehungen (Ziffer 6 und 7)

flächiger Gehölzbestand, Bestand

Wiesenfläche ohne Pflanzgebot / „Blühstreifen" (Randflächen zwischen Zaun und Grundstücksgrenze), Planung (Ziffer 5)
autochthone Ansaat, extensive Pflege

innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zauns, Planung (Ziffer 5.1)
autochthone Ansaat, extensive Pflege

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

Einfriedung, Planung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

275/4 Flurstückgrenze mit Grenzpunkt und Angabe der Flurnummer

Höhenlinien gemäß LDBV Geodaten Online Bayern mit Angabe der Höhe ü. NN (Abstand 0,5 m) – Gelände Bestand

499.5 Höhenkote in Meter ü. NN als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.2 Festsetzungen durch Text)

7436-0186-002 Biotopkartierung mit Biotopnummer
(Nachrichtliche Übernahme Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU))

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET
PV – FREIFLÄCHENANLAGE MÜLLERTHANN

GEMEINDE WURMSHAM
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Wurmsham erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Müllerthann" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 10.02.2025 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen und der Umweltbericht.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukastraße 3 84028 Landshut Fon 0871/974087-0 Fax 0871/974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin Bearbeiter F. Bauer
Planungsträger	Verwaltungsgemeinschaft Velden Gemeinde Wurmsham Rathausplatz 1 84149 Velden
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	10.02.2025

Bearbeitung	Juni 2024	ma / sha
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Oktober 2024	ma
§ 4 Abs. 2 BauGB	Januar 2025	sha
Projekt Nr.		
24-1618_BBP		