

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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  
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:  
— Photovoltaikmodule (starr, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung  
— Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
- 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. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche:  

Nutzung	Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
Photovoltaikanlage einschließlich Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation	max. 8.750 m <sup>2</sup>	---
- 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: max. 4,00 m
- 2.2.2 Modulhöhe  
Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 4,00 m
- 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen  
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation  
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)  
Dachneigung: max. 25°  
Dachdeckung: alle harten Deckungen  
Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig  
Dachüberstand: Orngang/Traufe max. 1,00 m  
Dachaufbauten: unzulässig  
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig
- 3.2 Abstandsflächen  
Für die Abstandsflächen gelten ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Zufahrt zur Anlage an der Einfriedung in einer Größenordnung bis 1,0m<sup>2</sup> 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)  
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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

- 4 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFABRTEN  
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
- 5 ANSAAT UND PFLEGE NEUER WIESENFLÄCHEN  
Die Verwendung autochthonen Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland) aus dem Herkunftsgebiet Unterbayerische Hügel- und Plattenregion (PR8) mit einem Kräuteranteil von 30 % ist erforderlich. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.  
Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.  
Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.
- 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.
- 5.2 Wiesenflächen innerhalb der Einfriedung / Wiesenflächen ohne Pflanzgebot außerhalb der Einfriedung  
Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Einfriedung sowie die Randflächen zwischen Zaun und Grundstücksgrenze sind ebenfalls als Extensivwiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- 6 EXTENSIVIERUNG BESTEHENDER WIESENFLÄCHEN  
Die Pflege der bestehenden Wiesenfläche erfolgt ebenfalls durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.  
Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.
- 7 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH  
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes auf der privaten Grundstückfläche Flurnummer 141 (Teilfläche), Gemarkung Pauluszell.  
**Maßnahmen:**  
— Umwandlung von vierschürigen Intensivwiesen in artenreiche Extensivwiesen durch Reduzierung des Mahdfrequenz und Einstellung der Düngung  
**Entwicklungsziel:**  
— Entwicklung mäßig artenreicher, seggen- oder binsenreicher Feuchtwiesen (Biotoptyp G221 nach Biotopwertliste BayKompV)  
**Zielerreichung:**  
Die Erreichung des Entwicklungszieles erfolgt nach 15 Jahren.

## TEXTLICHE HINWEISE

- 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 Cham 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 wasserzehlenden 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.
- 3 NACHBARSCHAFTSRECHT  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des ABGB 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 Gehölze höher als 2,00 m

## VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 Aufstellungsbeschluss  
Die Gemeinde Wurmsham hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes "SO Photovoltaikanlage Kasbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Fassung vom 12.08.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 durchgeführt.
- 3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden  
Die Unterrichtung der Behörden wurde in der Fassung vom 12.08.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.09.2019 bis 04.10.2019 durchgeführt.
- 4 Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Grünordnungsplanes / Grünordnungsplanes "SO Photovoltaikanlage Kasbach" in der Fassung vom 21.10.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 5 Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan / Grünordnungsplan "SO Photovoltaikanlage Kasbach" wurde mit Beschluss vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

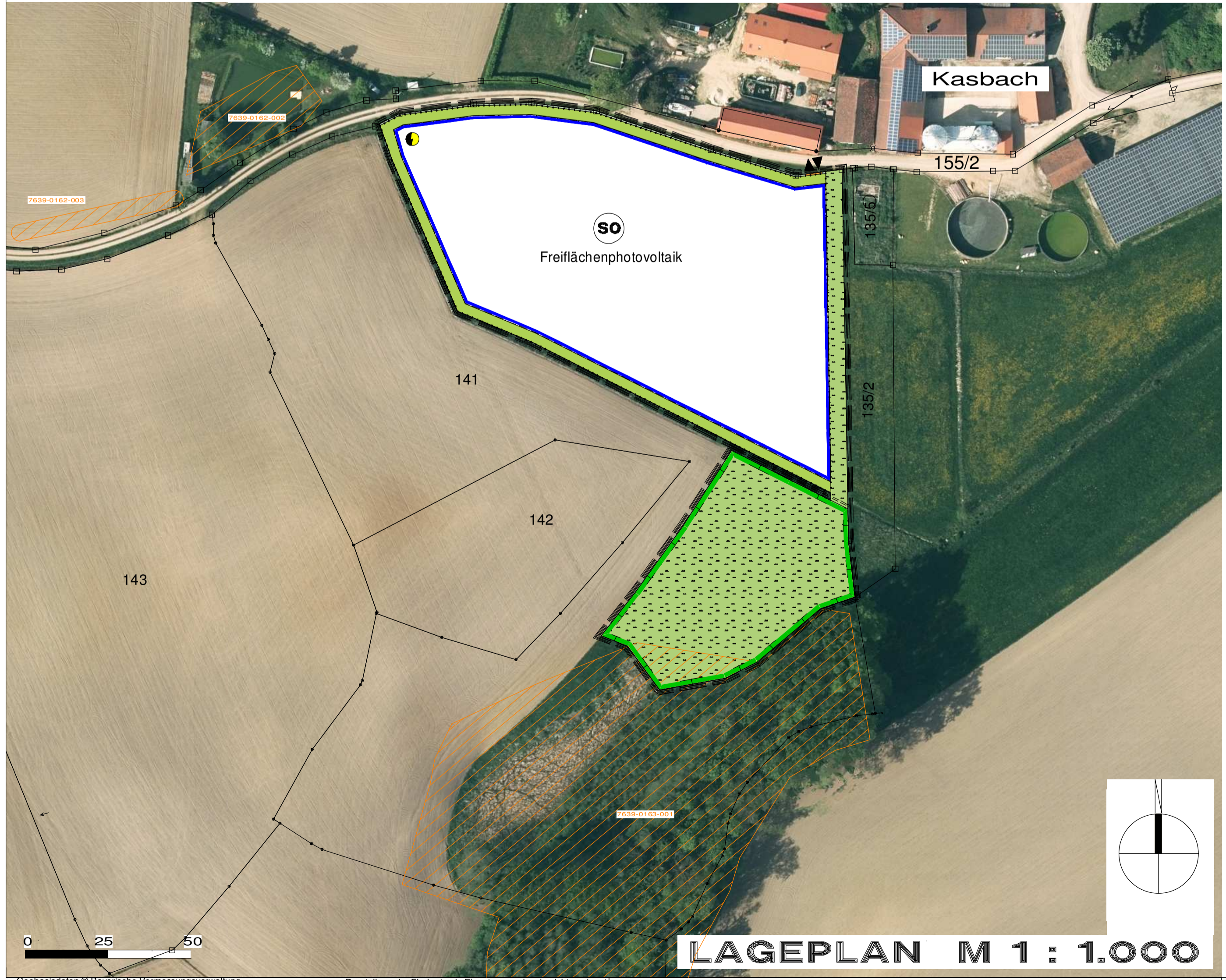
Gemeinde Wurmsham, den .....  
1. Bürgermeisterin

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wurmsham, den .....  
1. Bürgermeisterin

7 Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan / Grünordnungsplan "SO Photovoltaikanlage Kasbach" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan / Grünordnungsplan "SO Photovoltaikanlage Kasbach" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wurmsham, den .....  
1. Bürgermeisterin



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 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, wassergebunden, Planung
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Trafostation / Übergabestation / Wechselrichter, Planung (schematische Darstellung, 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, Planung ökologische Ausgleichsfläche (Ziffer 7)  
 innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zaun, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege (Ziffer 5.1)  
 Wiesenfläche ohne Pflanzgebot (Randflächen zwischen Zaun und Grundstücksgrenze), Planung (Ziffer 5.2) autochthone Ansaat, extensive Pflege  
 Intensivgrünland, Bestand Extensivierung zu artenreicher Extensivwiese (Ziffer 7)  
 Biotop, Bestand teils degradiert, Förderung durch Pflegeextensivierung (Ziffer 7) (nachrichtliche Übernahme Biotopkartierung Bayern Flachland)

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Planzeichen
- Einfriedung, Planung
  - Entwässerungsgraben, verrohrt, Bestand
  - Flurnummer / Flurstücksgrenze

## PLANLICHE HINWEISE

## B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SO PHOTOVOLTAIKANLAGE KASBACH

GEMEINDE WURMSHAM  
LANDKREIS LANDSHUT  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**Pfämbel:**  
Die Gemeinde Wurmsham erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 598, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.06.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan "SO Photovoltaikanlage Kasbach" als S a t z u n g.

- § 1 - Räumlicher Geltungsbereich  
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan / Grünordnungsplan i.d.F. vom ..... einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.
- § 2 - Bestandteile der Satzung  
Bestandteile dieser Satzung sind der angelegte Bebauungsplan / Grünordnungsplan "SO Photovoltaikanlage Kasbach" mit Grünordnungsplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht je in der Fassung vom .....
- § 3 - Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landesvermessungsamt F. Bauer
Planungsträger	Verwaltungsgemeinschaft Velden Gemeinde Wurmsham Bahnhofstraße 42 84149 Velden
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	21.10.2019 – Entwurf

Bearbeitung	Juli 2019	ma
Geändert		
Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Oktober 2019	
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	19-1150_BBP	