

## Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### B 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständerung
  - bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen, Energiespeicher) gem. Art. 57 BayBO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,5 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 19 BauNVO
- Als höchstzulässiges Maß der GRZ, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen Die Maximale Höhe der Solarmodule darf 3,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
- Bei Ausführung als Agri-PV-Anlage ist eine maximale Modulhöhe von 6,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf zulässig.
- Die maximale Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) darf 3,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

- 3.1 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planschrieb. Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständerungsfläche und betriebsbedingter Bauwerke.

#### 4. Verkehrsflächen / Erschließung

- 4.1 Landwirtschaftlicher Weg

#### 5. Grünordnung

- 5.1 Private Grünfläche  
Zufahrten sind bis zu einer max. Breite von 8,0 m zulässig.
- 5.2 Wiesenweg
- 5.3 Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke, Anpflanzung mit heimischen Arten, Verwendung von autochthonem Pflanzgut, auf 3,50 m höhenbegrenzt

- Straucharten:
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
  - Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
  - Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Str., 2xv, 80-100
  - Crataegus ssp., Weißdorn, Str., 2xv, 80-100
  - Frangula alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
  - Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
  - Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
  - Prunus spinosa, Schlehe, Str., 2xv, 80 - 100
  - Rosa ssp., Rose, Str., 2xv, 80 - 100
  - Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
  - Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
  - Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
- Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2 Einfriedigungen
- 6.3 Alle Maßangaben in Meter

### B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. **Gestaltung baulicher Anlagen**  
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorenstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.
2. **Modultische**  
Verankerung: Stahlkonstruktion bei Bedarf punktuelle Betonfundamente, Tiefe ergibt sich aus der Statik  
Reihenabstand: min. 3,00 m  
Bodenabstand: min. 0,80 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf
3. **Einfriedigungen**  
Die Einfriedigung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz in einer max. Höhe von 2,00 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m. Eine Sockelausbildung ist unzulässig.
4. **Herstellung und Pflege der Modulaufstellfläche (SO-Photo)**  
Herstellungsmaßnahmen bei Standard-Freiflächen-PV-Anlagen mit 3,50 m PV-Modul-Höhe:  
- Vor Einsatz der Fläche ist der Boden zu lockern, um die stellenweise Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen zu beheben.  
- Die Modulaufstellfläche ist durch Heumulchsaat mit Mahdgrütabtragung von geeigneten Spenderflächen einzusäen, um auf der Ackerfläche ein extensives, artenreiches Grünland zu entwickeln.
- Pflegemaßnahmen bei Standard-Freiflächen-PV-Anlagen mit 3,50 m PV-Modul-Höhe:  
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni, inkl. Abtransport des Mähguts  
- während Entwicklungsphase ggf. zusätzliche Mahddurchgänge (Schröpfungsschnitte) notwendig  
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig  
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln  
- keine Lagerhaltung  
- kein Mulchen
- Pflegemaßnahmen bei Ausführung als Agri-PV-Anlage mit 6,50 m PV-Modul-Höhe:  
- Die Pflegemaßnahmen orientieren sich an der guten fachlichen Praxis einer landwirtschaftlichen Nutzung

### Hinweise

1. **Künstliche Auffüllungen / Altablagerungen**  
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
2. **Geogene Bodenbelastungen**  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffbelastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können.
3. **Emissionen durch die Landwirtschaft**  
In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und -immissionen kommen. Der Staub bspw. kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu dulden.
4. **Niederschlagsversickerung**  
Gesammeltes Niederschlagswasser der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Die Niederschlagswasser der Solarmodule versickern breitflächig in den begrüntem Zwischenflächen.  
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TREGW) zu beachten.  
Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.
5. **Bodendenkmäler**  
Beim Treffen auf Bodendenkmäler ist der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.  
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
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.  
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. **Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**  
Eine Regelung bezüglich der Photovoltaik-Anlagen wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Holzheim festgelegt.

### Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern
2. Gemeindegrenze
3. Photovoltaikmodule vorläufig

### Satzung

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Bergendorf Schaff" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

- §1 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der von becker+haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom ..... ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von becker+haindl, 86650 Wemding sowie dem Durchführungsvertrag.
- §2 Der Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Holzheim erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" als Satzung.

- Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
  - Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
  - Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
  - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

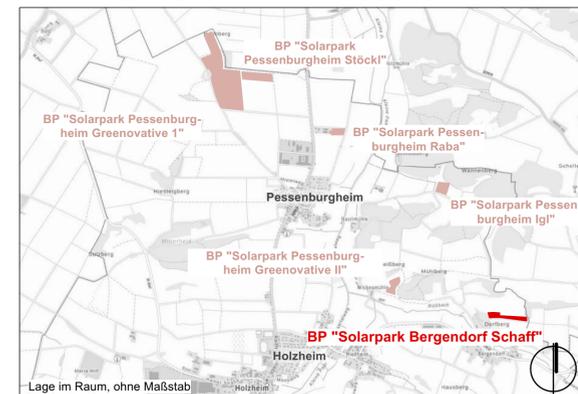
### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in seiner Sitzung vom 07.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Bergendorf Schaff" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Solarpark Bergendorf Schaff" in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark Bergendorf Schaff" in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

- Holzheim, den ..... Herr Schmidberger, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Holzheim

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" auf Flur-Nr. 71, 74, 75, Gemarkung Bergendorf



Nr.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
Vorhaben-träger	Herr Stefan Schaff Pfarrer Kapthammer Str.3 86554 Pöttmes			
Gemeinde	Gemeinde Holzheim vertr. d. Herrn Schmidberger 1. Bürgermeister Kirchplatz 6, 86684 Holzheim			Projekt-NR.: 22_132
Inhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Bergendorf Schaff" auf Flur-Nr. 71, 74, 75, Gemarkung Bergendorf			gez.: ah
	Vorentwurf - 07.02.2023, Entwurf - 26.09.2023			
Bearbeitung:	..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			