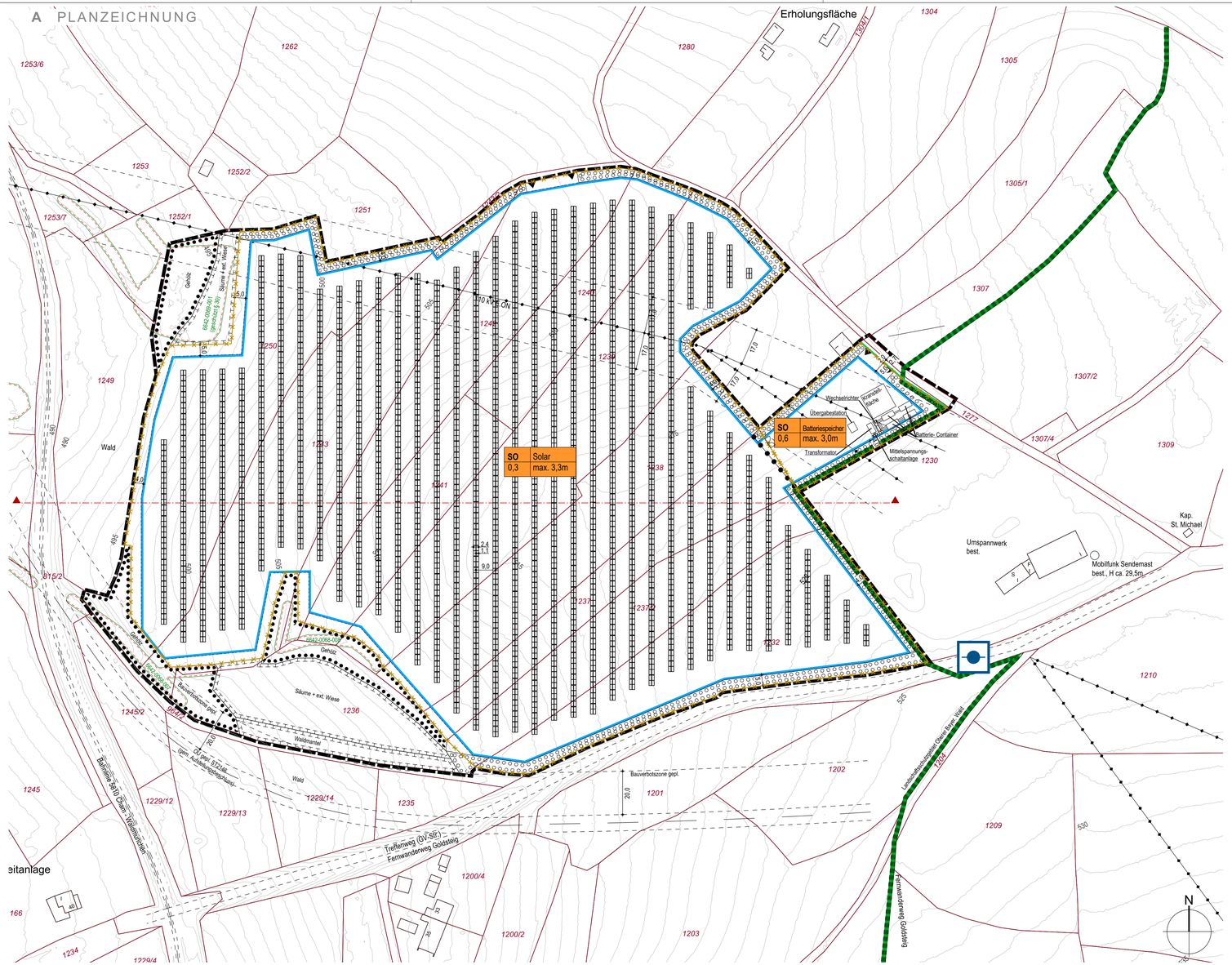
A PLANZEICHNUNG



F FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Sonnenenergienutzung nach § 11 BauNVO. Zulässig sind Photovoltaikmodule in Aufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden, dem Sondergebiet funktional zugeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege, Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Rahmen der in den Sätzen 1 bis 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Sondergebiet "Batteriespeicher" sind darüber hinaus auch Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.1 Zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet: Gemäß § 19 BauNVO ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Grundfläche der Photovoltaikmodule entspricht der durch die Modulflächen senkrecht projizierten überbauten Fläche in ihrer neigungsbedingt größten Ausdehnung.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Oberkante der baulichen Anlagen, darf maximal 3,3 m betragen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche: Solarmodule sind nur innerhalb der durch Baugrenze festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO (z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Materiallager) sind im SO nach B 1.1 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gebäudefassaden sind nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Dächer sind als Flachdach oder Satteldach bis zu 30° Neigung, Deckungen nur aus beschichtetem Metall oder als Gründach zulässig.

3.2 Einzäunungen sind bis zu einer Höhe von 2,2 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig und ohne Sockelmauern herzustellen. Sie müssen als Gitter- oder Maschendrahtzäune ausgeführt sein und müssen einen bodennahen Durchlass in Höhe von mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante haben.

3.3 Zufahrtswege dürfen nur im erforderlichen Umfang befestigt werden.

3.4 Werbeanlagen und Werbeschilder sind nicht zulässig.

4. Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 In Flächen für den Erhalt des Bewuchses ist der durch Planeinschrieb bezeichnete Bewuchs zu erhalten.

4.2 In Flächen für Bepflanzung nach B 2.3 ist unter Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher und anderer Gehölze (siehe dazu Hinweisliste in der Begründung) nachfolgend beschriebene Pflanzung herzustellen und dauerhaft durch geeignete Pflege zu erhalten. Mindest-Pflanzqualität ist 2-mal verpflanzt, mit Ballen oder Container und 60-100 cm Höhe. Die Pflanzen sind in einer Dichte von mindestens eine Pflanze je 4 m² umgrenzter Fläche in einem Abstand von circa 1,0m auf 1,5 m zu pflanzen. Nach außen vorgelagert ist ein Gras-Kraut-Saum durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesensaatgutmischung, zu entwickeln; dieser ist durch 2 Schnitte je Jahr nicht vor dem 30. Juni zu mähen. Die Gehölzpflanzung ist für eine Dauer von circa 5 Jahren durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen, danach ist die Zäunung wieder zu entfernen.

4.3 Die einzelnen Module sind mit einem offenen Mindestabstand von 2,0 cm zueinander zu montieren.

4.4 Die gesamte Bodenfläche, auch unter den Modulen, ist dauerhaft mit Vegetation herzustellen beziehungsweise zu erhalten als Wiese oder als Weide zu bewirtschaften.

4.5 Beleuchtung: Wird eine Außenbeleuchtung errichtet, so sind technische Vorkehrungen zu treffen, die ein zeitweiliges Absenken der Beleuchtungsstärke oder Abschalten der Beleuchtung sowie ein Abblenden nach außerhalb des Gebietes ermöglichen.

4.6 In umgrenzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist:

4.6.1 bei Planeinschrieb "Säume und extensive Wiese" ist die vorhandene Wiesenvegetation zweimal je Jahr jedoch nicht vor dem 30. Juni zu mähen; circa 10m breite Streifen entlang der Gehölzflächen sind in jährlich wechselnden Abschnitten jeweils nur einmal in zwei Jahren zu mähen. Das Mähgut ist von der gesamten Fläche abzutransportieren. Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.

4.6.2 bei Planeinschrieb "Waldmantel" ein solcher durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es sind 20% Bäume als Heister sowie 80% Sträucher 2xv. mit Ballen oder Container und 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Pflanzen sind in einer Dichte von 1 Pflanze je 6 m² zu pflanzen.

5 Bodenschutz

5.1 Für eine Verankerung mittels verzinkter Stahlprofile im Boden wäre § 5 BBodSchV zu beachten (mögliche Zusatzbelastung). Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen (Vorsorgepflicht).

G HINWEISE DURCH TEXT

1 Sicherheit im **Nahbereich von Leitungen**:
Die einschlägigen Sicherheitsvorschriften und Merkblätter, insbesondere VDE 0210 Teil 1 und 2 sind zu beachten.

2 **Abfallentsorgung**: Rückgebaute Module sowie Schadmodule sind unter Einhaltung der Vorgaben des KrWG und des ElektroG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Dabei werden die betroffenen Module einer zertifizierten Erstbehandlungsanlage im Sinn des § 21 ElektroG zugeführt. Im Einzelfall hat die Entsorgung in Abstimmung mit der zuständigen Stelle am Landratsamt zu erfolgen.

3 **Pflanz- und Saatgutnachweis:** Ein Nachweis über die Herkunft des für Ansaaten und Anpflanzungen verwendeten Saat- bzw. Pflanzguts ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

4 Praxisleitfaden: Bei der Planung und Umsetzung von Photovoltaikanlagen ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von PV-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) - Stand Januar 2014 - zu beachten.

5 **Immissionen der Landwirtschaft:** Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

H PRÄAMBEL

Die Stadt Waldmünchen im Landkreis Cham erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Satzung**.

H VERFARHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Waldmünchen hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "XXXXXXXXXX" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Waldmünchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Waldmünchen, den .....
.....
Markus Ackermann (Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Stadt Waldmünchen, den .....
.....
Markus Ackermann (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "XXXXXXXX" 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Waldmünchen, den .....
.....
Markus Ackermann (Erster Bürgermeister)

I ÜBERSICHTSLAGEPLAN

B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

SO	Solar
0,6	max. 3,3m

Nutzungsschablone; Füllschema:

Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen

1 Bauliche Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Sonnenenergienutzung

1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Art der baulichen Nutzung

1.4 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

1.5 Straßenbegrenzungslinie

2 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.2 Umgrenzung von Flächen für den Erhalt des Bewuchses

2.3 Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen

2.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege

C Vorhaben und Erschließung

1 Gebäude (Bestand)

2 Module gemäß Vorhabenplanung

3 Gebäude (geplant mit Beschriftung)

4 Zaun (geplant)

5 Zufahrt

6 Tor zwischen Batteriespeicher u. Agri PV-Anlage

D HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

z.B.125 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer

z.B. 355 2 Höhenschichtlinie bestehendes Gelände mit Höhenangabe in Meter über NN

3 Unterflurhydrant

4 110-kV OBAG mit Schutzzone

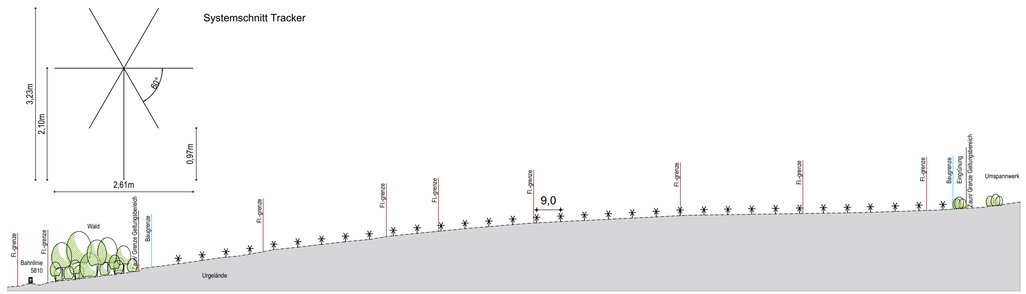
5 Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

6 Umgrenzung amtlich kartierter Biotope mit Nummern

7 Ortsumfahrung geplant (ST 2146) bzw. Bahnlinie 5810 (RB29)

8 Bauverbotszone Art. 23 (1) BayStrWG

E SCHNTTE Vorhaben- und Erschließungsplan



Schnitt West - Ost

VORENTWURF

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
F	22.10.2025	überarbeitet	ha
E	18.08.2025	überarbeitet	ha
D	30.06.2025	überarbeitet	ha
C	13.06.2025	überarbeitet	ha
B	21.05.2025	Vorentwurf überarb.	sp

PLANGRUNDLAGE:
DFK: Stand Juni 2024
Vermessung: Stand Sep 2024
Höhenlinien: Landesvermessungsamt, Stand Mai 2024

Passau, den .....

.....
Spörl (Planverfasser)

Stadt Waldmünchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonstiges Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik Waldmünchen-Treffenweg"

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 , Heuwinkel 1 , fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	DATENAME	3500_VE.vwx
MASSSTAB 1:1000	PLAN-NR.	3500.vBP