



## Textteil mit Begründung

zum Bebauungsplan „Freiflächen - Photovoltaikanlage Schernbuch“

Auftraggeber:	Gemeinde Paunzhausen
Vorentwurf:	3.08.2017
Entwurf:	-
Festgestellt i. d. F. v.	-

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Paunzhausen erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015

diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf: 3.08.2017

Entwurf: -

## **B) Festsetzungen durch Text**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung GRZ (Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad) darf max. 0,2 betragen. Die max. überbaubare Fläche beträgt 4950 m<sup>2</sup>.
- 1.3 Die Trafo- und Übergabestation ist mit einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> und eingeschossig zu errichten. Sie darf eine Höhe von 3,60 m nicht übersteigen.
- 1.4 Die bauliche Gestaltung der Elemente und Haltekonstruktionen ist so auszuführen, dass eine fachgerechte Pflege und Unterhaltung des Umfeldes gewährleistet ist. Die Elemente inkl. Haltekonstruktionen dürfen eine Höhe von 3,60 m nicht überschreiten.
- 1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind max. bis 25 cm zulässig, soweit sie als Grundlage zu 1.4 erforderlich sind.
- 1.6 Einfriedungen zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2 m als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun zulässig. Die Errichtung von Zaunsockeln die über das Gelände hinausragen ist unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 10 cm betragen.

### **2. Straßen und Wege, Parkflächen**

- 2.1 Die Zufahrt zur Trafo- und Übergabestation ist in einer maximalen Breite von 5 m auszuführen. Die Zufahrt ist wasserdurchlässig aus wassergebundener Decke, Rasen, Wiese oder Schotterrasen auszuführen. Einfassungen sind nicht zulässig.

**3. Ver- und Entsorgung**

- 3.1 Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
- 3.2 Es ist eine Einfahrt zum Grundstück mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

**4. Grünordnung**

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen sind als Wiese aus autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 4.2 Der Grünstreifen ist als Obstwiese in einer Breite von 3 m aus autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Artenliste gepflanzt.
- 4.3 Die Ansaat ist mit autochthonem Saatgut, Herkunftsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, auszuführen. Die Saatgutmenge beträgt 2g/m<sup>2</sup>. Das Saatgut ist über einen zertifizierten, anerkannten Betrieb für autochthones Saatgut zu beziehen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising vorzulegen.
- 4.4 Die Wiese ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Sie wird ab dem 1.Juli geschnitten.
- 4.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.
- 4.6 Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden.
- 4.7 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.

4.8

## Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

**Großbaum / Mittelgroßer Baum:**

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 10-12 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium – Vogelkirsche

**Kleinbäume:**

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 10-12 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Fraxinus ornus – Blumenesche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraister - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

**Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:**

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 10-12 cm

**Sträucher:**

Größe mind. Str., 2xv., oB., 50-80 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus – Schneeball

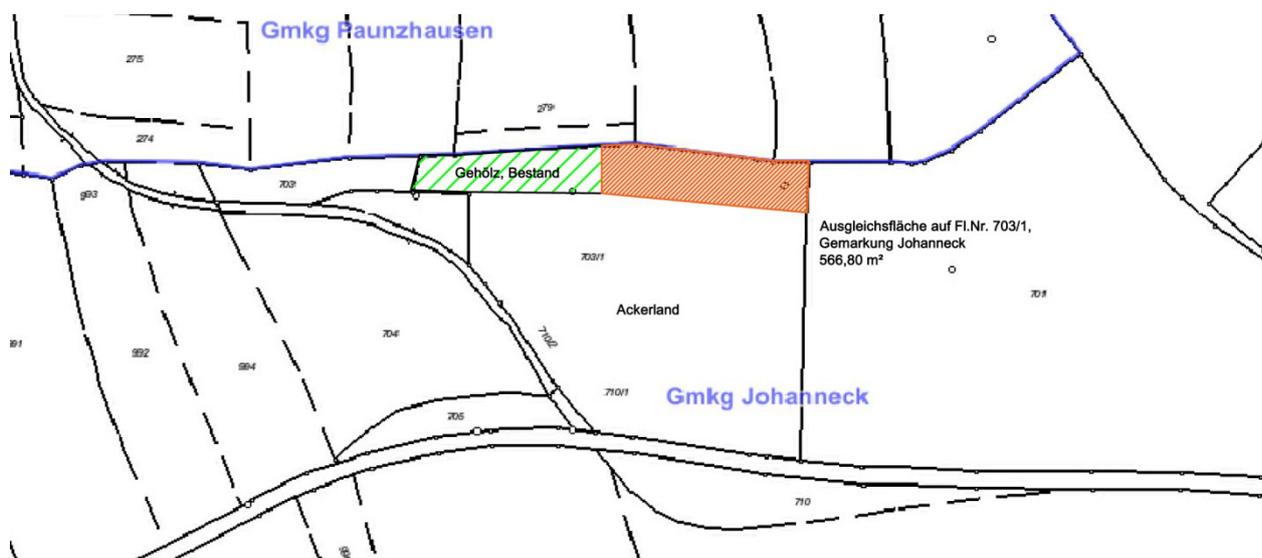
## 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche von 566,80 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

### Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Fläche von 566,80 m<sup>2</sup> befindet sich auf dem Flurstück 703/1 der Gemarkung Johanneck. Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Als Entwicklungsziel wird ein Feldgehölz aus heimischen Gehölzen festgelegt.

1. Auf der Ausgleichsfläche ist ein Feldgehölz mit autochthonen und standortgerechten Arten anzulegen.
2. Das Feldgehölz wird aus Sträuchern der Qualität Str., 2xv., oB., 50-80 cm gepflanzt. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m, der Reihenabstand ebenfalls 1,5 m. Die Pflanzen werden versetzt gepflanzt. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> wird ein Großbaum oder mittelgroßer Baum (3xv, H., mDB., STU 10-12 cm) beigemischt. Die Pflanzenarten sind der Artenliste zu entnehmen.
3. Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbstständigen anwachsen fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
4. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
5. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erweiterung anzulegen und ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.
6. Die Ausgleichsfläche ist durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zu sichern.



Lageplan Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

## C) Hinweise

### **Grünordnung:**

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

### **Meldepflicht:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche

nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- Kartengrundlage:** Digitale Flurkarte (DFK)
- Meldepflicht:** Der Abschluss der Pflanzungen der Ausgleichsflächen und der Grünflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde Freising zu melden. Anschließend ist eine gemeinsame Abnahme vorzunehmen.

**D) Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **18.5.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

**3. Beteiligung der Behörden:**

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

**4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden:**

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

**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Paunzhausen, den .....

.....  
Siegel Hans Daniel, 1. Bürgermeister

**7. Ausgefertigt:**

Paunzhausen, den .....

.....  
Siegel Hans Daniel, 1. Bürgermeister

**8. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Der Bebauungsplan „Freiflächen – Photovoltaikanlage Schernbuch“ mit Begründung und  
Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der  
Gemeinde Paunzhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.  
3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2  
BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Paunzhausen, den .....

Siegel

.....  
Hans Daniel, 1. Bürgermeister