

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A) BEBAUUNGSPLAN**  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik  
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:  
— Photovoltaikmodule einschließlich Aufstellung, — Trafostation / Wechsellrichter / Übergabestation.
  - Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)**  
Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Zulässige Grund- / Geschossfläche:
- | Nutzung            | Grundfläche (GF) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO | Geschossfläche (GF) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO |
|--------------------|---|--|
| Photovoltaikanlage | max. 15.650 m <sup>2</sup>                | ---  |
- 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 Modulstruktur.
  - 2.2.1 Wandhöhe**  
Betriebsgebäude Trafostation / Wechsellrichter / Übergabestation: max. 3,00 m
  - 2.2.2 Modulhöhe**  
Modulstruktur einschließlich Aufständerung: max. 3,60 m
  - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**  
Gestaltung baulicher Anlagen
- | Dachform:      | Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD):                     |
|----------------|---|
| Dachneigung:   | max. 25°  |
| Dachdeckung:   | alle harten Deckungen, Zink-Blei- und Kupferbedeckung ist unzulässig. |
| Dachüberstand: | Ortgang Traufe max. 1,00 m ; unzulässig ;                             |
| Dachaufbauten: | Zwisch-/ Ständerbleib: unzulässig ;                                   |
- Abstandflächen**  
Hinsichtlich der Abstandflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
  - Einfriedigungen**  
Art Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriezaun / Metallzaun; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand);  
Höhe der Einfriedigung: max. 2,20 m ab natürlichem Gelände;  
Sockel: unzulässig ;
  - Gestaltung des Geländes**  
Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig. Geländehöhenunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- B) GRÜNORDNUNGSPLAN**  
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFAHRTEN**  
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterterrassen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u.ä.).
  - ANSAAT**  
Verwendung von autochthonem Saatmaterial (artenreiches Extensivgrünland/ Magerwiesen) aus dem Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattaregion“ (PR6) mit einem Kräuteranteil von 30 % für die nachstehend aufgeführten Grünflächen (Ziffern 5.1, 5.2, 5.3).  
Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 2-schürige Mahd. 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 Schabebeweidung möglich.
  - 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.
  - Wiesenflächen innerhalb der Einfriedigung**  
Die Flächen innerhalb der Einfriedigung sind ebenfalls als Extensivwiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
  - Wiesenflächen außerhalb der Einfriedigung**  
Alle planlich festgesetzten Wiesenflächen (private Grünfläche mit und ohne Pflanzangebot) außerhalb der Einfriedigung sind ebenfalls als Extensivwiesen mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
  - PFLANZ- UND PFLEGE MASSNAHMEN**  
Bäume und Sträucher als Eingrünung  
Zur Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft und zur Minderung aufsteigender Sichtbeziehungen erfolgt an den festgesetzten Standorten die Anlage einer linearen Gehölzstruktur aus Bäumen gemäß Artenliste 8.1 und Sträuchern gemäß Artenliste 8.2. Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern beträgt 10 % zu 90 %. An den anderen festgesetzten Standorten ist die Pflanzung einer linearen, nur aus Sträuchern bestehenden Gehölzstruktur gemäß der Artenliste 8.2 vorzunehmen. Die Pflanzung ist in den entsprechenden Mindestqualitäten und im Pflanzabstand von 1,50 m durchzuführen. Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterials (Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“) zu achten.
  - Pflanzarbeiten**  
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen bis zur Fertigstellung der Anlage nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Pflege der Gehölzpflanzungen**  
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Nachpflanzungen den gleichen Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
  - FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**  
Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsfläche erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan.  
**Maßnahmen:**  
— Ansaat eines blütenreichen Grünlandbestandes mit anschließender extensiver Pflege.  
Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
  - ARTENLISTEN**
  - Gehölze 2. und 3. Ordnung**  
Einzelgehölz: H. 2 x v., 8-10  
— Acer campestre  
— Prunus avium  
— Sorbus aucuparia  
— Salix caprea  
Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Gemeine Eberesche, Sal-Weide.
  - Sträucher**  
Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100  
— Berberis vulgaris  
— Cornus sanguinea  
— Corylus avellana  
— Eucryphia europaea  
— Ligustrum vulgare  
— Lonicera xylosteum  
— Prunus spinosa  
— Rosa arvensis  
— Rosa canina  
— Sambucus nigra  
— Sambucus racemosa  
— Viburnum lantana  
und vergleichbare Arten.  
Gewöhnliche Berberitze, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenholzchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehdorn, Kriech-Rose, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Roter Hahnenfuß, Welliger Schneeball
- Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- DENKMALSCHUTZ – BODENKALTPFLEGE**  
Für Bodenkategorie jglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTVERÄNDERUNGEN**  
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 anzuhäufeln und in Moten (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 Schutzschichten, winterhartem und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldtauben-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DBI 19731 sind zu beachten.
- NACHBARSCHAFTSRECHT**  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBBG 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.
- Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Tiefenbach hat in der Sitzung vom 04.09.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Binsham-Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2018 öffentlich bekanntgemacht.
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.12.2018 bis 01.02.2019 durchgeführt.
  - Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Binsham-Erweiterung“ wurde am 11.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 19.03.2019 zur öffentlichen Auslegung ausgestellt.
  - Satzungsbeschluss**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Binsham-Erweiterung“ wurde am 11.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 14.02.2020 als Satzung beschlossen.
- Tiefenbach, den 04. MRZ. 2020  
Tiefenbach, den 04. MRZ. 2020  
Tiefenbach, den 04. MRZ. 2020



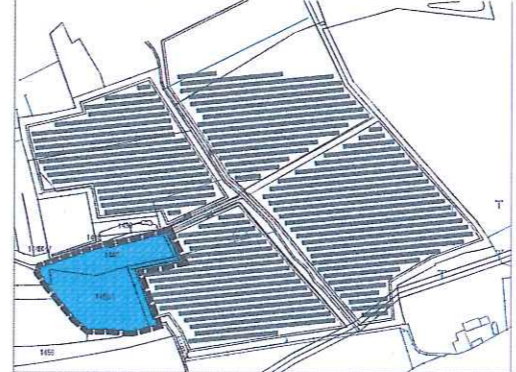
**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO Sonstiges Sondergebiet (gemäß Ziffer 1.1) – Freiflächenphotovoltaik
- Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Rückhaltebecken (RRB) zur Sammlung anfallender Oberflächenwässer, Planung (Ausführung in offener Bauweise als Versickerungsmulde)
- Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB
- privater, innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zaun, Planung extensive Pflege
  - private Grünfläche mit Pflanzangebot, als Schutzstreifen, Planung extensive Pflege
  - private Grünfläche ohne Pflanzangebot, Planung extensive Pflege
- 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
  - Einzelgehölze, Bestand
  - Gehölzgruppe (Strauchpflanzung), Planung
- Sonstige Planzeichen
- Einfriedigung, Planung
  - Graben, Bestand – zur Ableitung des Oberflächenwassers

**PLANLICHE HINWEISE**

- RRB Regenrückhaltebecken
- Bodendenkmal  
Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Lage gemäß geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus  
Aktennummer | Beschreibung: D-2-7538-0227 | Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Bestehende Modulflächen außerhalb Geltungsbereich
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5.000**



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

**FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE BINSHAM-ERWEITERUNG**

GEMEINDE TIEFENBACH  
LANDKREIS NIEDERBAYERN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**Frisamb**  
Die Gemeinde Tiefenbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Staatsordnung (BayStO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 539, BayRS 2192-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVBl. S. 408), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2028-1-I) zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BSG 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2019 (BGBl. I 1507) Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Binsham-Erweiterung“ als Satz 1 u. n. g.

**§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**  
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 11.02.2020 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

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

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

Planung	KOMPLAN Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 08715740270 Fax 0871574087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Utlg. Ing. (FH) D. Murski Landesvermessungsamt, Landshut
Planungsträger	Gemeinde Tiefenbach Hauptstraße 42 84184 Tiefenbach
Vorbereitender	OneSolar International GmbH Am Moos 9 84174 Eching
Maßstab	Lageplan M 1:1.000 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	11.02.2020

Beauftragter	Dis. 2018	KV
§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	Mar. 2019	KV
§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Dec. 2019	KV

Projekt Nr.  
16-1073\_VBP