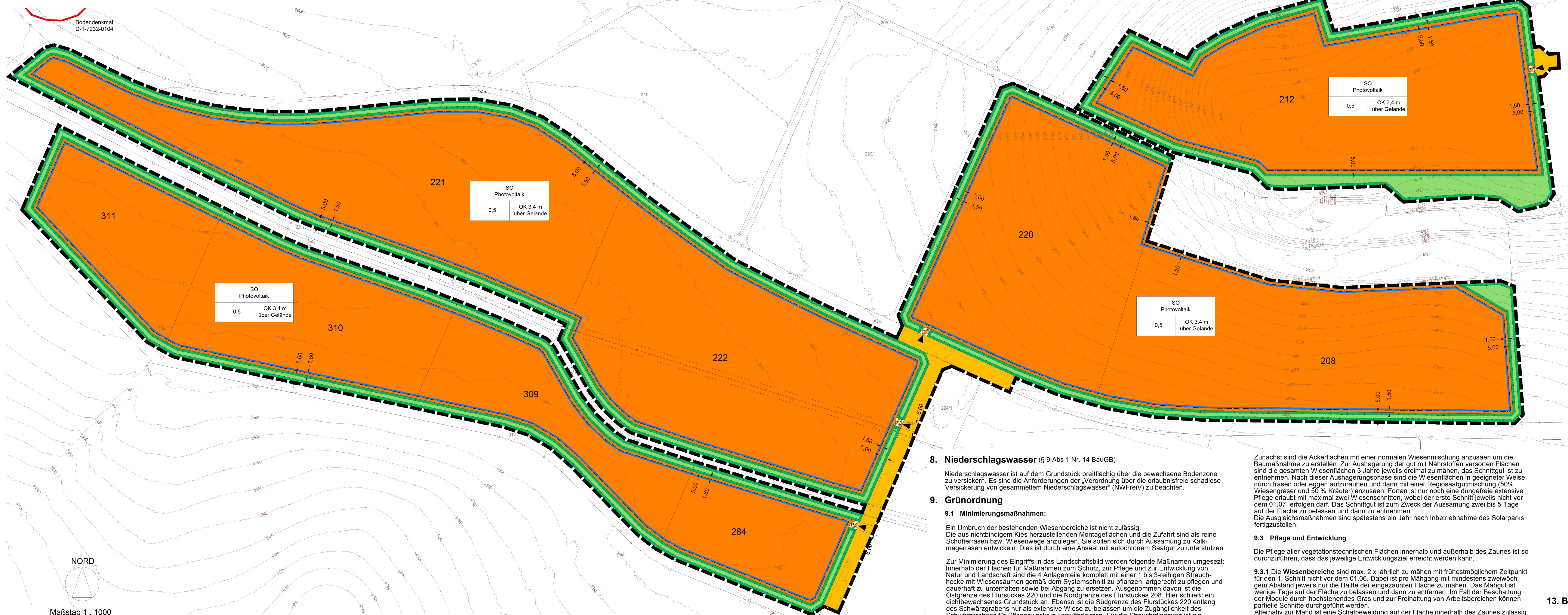


Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Planzeichen gemäß Planzeichenvordnung vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**
- SO-Solar** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Solar - Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ** Grundflächenzahl, hier: 0,5 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - OK 3,4 m über Gelände** Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, hier: 3,4 m (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenzen**
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- PZ** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - PZ** hier: Private Zufahrt
 - Einfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentlich gewidmete Feldwege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Abwasserleitung erdverlegt mit Schutzstreifen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung** 20,00
 - Höhenlinien, Bestand, 1,0-m-Schichten, in m ü. NN**
 - Flurgrenzen mit Flurnummer** 222
 - Bodendenkmal, nachrichtliche Übernahme**

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf i.d.F. vom 25.07.2024 fand in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 statt.
 - Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom 25.07.2024 fand in der Zeit vom bis statt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Gemeinde Oberhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates in der Sitzung vom den Bebauungsplan i.d.F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Oberhausen, den
- Siegel: Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister
5. Ausgefertigt
- Gemeinde Oberhausen, den
- Siegel: Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Oberhausen, den
- Siegel: Fridolin Gößl, 1. Bürgermeister

Maßstab 1 : 1000
Geltungsbereich ca. 15,47 ha

Teil B Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Gemeinde Oberhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 und zuletzt geändert am 04.01.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 und zuletzt geändert am 23.06.2023, des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und zuletzt geändert am 09.12.2022, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG - vom 29.07.2009 und zuletzt geändert am 08.12.2022 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 und zuletzt geändert am 23.12.2022 den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Energie Dahoam GmbH" als Satzung

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und zuletzt geändert am 04.01.2023 und die Planzeichenvordnung - PlanZV 90 - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 und zuletzt geändert am 14.06.2021, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

- Allgemeine Vorschriften**
 - Bestandteile**
 - Geltungsbereich**

- Textliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Für die 4 Geltungsbereiche des Bebauungsplans wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung "Photovoltaik"** zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Die Zulässig sind Elektrogebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechslergebäude bzw. Übergabestation, Elektrospeicher sowie dezentrale Wechselrichter und Modulle in Metallkonstruktion in starrer, nicht nachgeführter Bauweise mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen, Nebenanlagen. Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dafür wird eine maximale zulässige Grundfläche von 200 m² festgesetzt bei einer maximalen Grundfläche je Einzelgebäude von 40 m². Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,4 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Bei Geländeunebenheiten darf die dadurch bedingte maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu 30 cm überschritten werden. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigenschutz herzustellen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m über Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit. Die Grundflächenzahl wird auf 0,50 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.
 - Zeitraum der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" 30 Jahre ab dem Datum der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Spätestens 1 Jahr nach Ablauf der Nutzungsdauer oder nach vorzeitiger entgeltlicher Nutzungsaufgabe ist die Anlage in ihrer Gesamtheit zurückzubauen und der **Urszustand wieder herzustellen**. Als Nachfolgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Status für Acker und Grünland ist so wieder festzustellen, wie er vor der Nutzungsänderung war.

- Bauweise und Gestaltung**

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farböne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün. Der Zaun ist als Metallzaun mit Übersteigschutz, ohne Sockel, mit ca. 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Stellflächen und Zufahrt dürfen nicht versiegelt werden. Schotterterrassen oder Wegeköffer aus Kies sind zulässig. Die Modulle sind in verzinkter Metallkonstruktion herzustellen. Fundamentierung durch Rammen. Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 1 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Elektrogebäude aus technischen Gründen erforderlich sind. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Bei Unebenheiten des Geländes darf die Höhe der Modulreihen (um die Oberkante der Module beibehalten zu können) um 0,3 m überschritten werden und bei zugleich nördlich abfallendem Gelände darf die maximale Überschreitung 0,5 m betragen.
- Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind, wie im Plan dargestellt, bauliche Anlagen wie Einfriedungen, unterirdische Elektroleitungen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) und Übergabestationen zulässig.
- Abweichende Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäuden und Modulreihen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,00 m. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO
- Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig

- Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern. Es sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.
- Grünordnung**
 - Minimierungsmaßnahmen:**

Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig. Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schottertrassen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich durch Aussamung zu Kalkmagerrasen entwickeln. Dies ist durch eine Ansaat mit autochtonem Saatgut zu unterstützen.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen umgesetzt: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die 4 Anlagenteile komplett mit einer 1 bis 3-reihigen Strauchhecke mit Wiesensäumen gemäß dem Systemschnitt zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen davon ist die Ostgrenze des Flurstückes 220 und die Nordgrenze des Flurstückes 208. Hier schließt ein dichtbewachsenes Grundstück an. Ebenso ist die Südgrenze des Flurstückes 220 entlang des Schwarzgrabens nur als extensive Wiese zu belassen um die Zugänglichkeit des Schwarzgrabens für Pflegezwecke zu gewährleisten. Für die Strauchpflanzung ist ein Pflanzabstand von 2 bis 2,5 m und ein Reihenabstand von 0,9 bis 1,2 m einzuhalten. 60 % der Heckenlänge sind 3-reihig, 30 % 2-reihig und 10 % 1-reihig auszuführen. Der Eindruck einer rein linearen Hecke ist zu vermeiden. Es ist autochthones Pflanzenmaterial mit Herkunftsnachweis der nachfolgenden Liste mit einer Mindestpflanzgröße von 100/150 o.B. zu verwenden. Insgesamt sind 5350 Sträucher zu pflanzen. Die Flächen außerhalb der Pflanzflächen sind bei Bedarf mit einer Regioaasutmischung anzusaen. Das Saatgut ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. **Davon abweichend darf das Ziel auch mit einer Mähgutübertragung erfolgen. In diesem Fall sind die Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.**

Die vorhandenen Gestaltungsstrukturen sind zu erhalten.

Deutscher Name	Botanischer Name	WO	Anteil in ca. %
Hartriegel	Cornus sanguinea	4	3
Hasehnuss	Corylus avellana	4	3
Weißdorn	Crataegus monogyna	4	1
Pflaferhüchchen	Euonymus europaeus	4	5
Liguster	Ligustrum vulgare	4	18
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	4	18
Schlehe	Prunus spinosa	4	3
Faulbaum	Rhamnus frangula	4	1
Hundsrose	Rosa canina	4	25
Korbweide	Salix viminalis	4	1
Holunder	Sambucus nigra	4	1
Traubenholunder	Sambucus racemosa	4	3
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	4	13
Gem. Schneeball	Viburnum opulus	4	5
			100 %
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die vorgeschriebene Hecke dient gleichzeitig für den zu erwartenden Eingriff in die Schutzgüter. Die Wiesensäume sind bei Bedarf zu mähen. Das Schnittgut kann als Mulch auf der Fläche verbleiben. Darüberhinaus werden die bisher als intensiv genutzte Grünlandflächen als mäßig extensives und artenarmes Grünland entwickelt und damit aufgewertet. Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen sollen in gleicher Art entwickelt werden.

- Pflege und Entwicklung**

Die Pflege aller vegetationstechnischen Flächen innerhalb und außerhalb des Zaunes ist so durchzuführen, dass das jeweilige Entwicklungsziel erreicht werden kann.

9.3.1 Die Wiesenbereiche sind max. 2 x jährlich zu mähen mit frühestmöglichem Zeitpunkt für den 1. Schnitt nicht vor dem 01.06. Dabei ist pro Mähgang mit mindestens zweiwöchigen Abstand jeweils nur die Hälfte der eingezäunten Fläche zu mähen. Das Mähgut ist wenige Tage auf der Fläche zu belassen und dann zu entfernen. Im Fall der Beschattung der Module durch hochstehendes Gras und zur Freihaltung von Arbeitsbereichen können partielle Schnitte durchgeführt werden. Alternativ zur Mähd ist eine Schafbeweidung auf der Fläche innerhalb des Zaunes zulässig und anzustreben. Die Bestosung erfolgt mit max. 1,0 GV/ha im Jahresdurchschnitt. Ein Schaf wird mit 0,15 GV (= Großvieheinheit) berechnet. Eine Dauerweide oder Zufütterung der Tiere ist nicht zulässig.

9.3.2 Pflege von Sträuchern: Nach der Fertigstellungsphase und Abnahme hat eine dreijährige Entwicklungsphase zu erfolgen. Die Mähd erfolgt nur auf den Flächen, auf denen Bedarf besteht. Das Schnittgut um die Pflanzen kann am Ort als Mulch verbleiben. Über den Winter dürfen die Wiesensäume auch stehen bleiben.

Zur Verjüngung kann die Hecke ab Erreichen einer Wuchshöhe von 3,5 m in Bodennähe abgeschnitten werden (auf den Stock setzen), wobei zur Erhaltung des Sichtschutzes mit einem Abstand von mindestens 2 Jahren jeweils nur eine Reihe der 3-reihigen Hecke geschnitten werden darf. Alternativ und bei einreihigen Hecken im besonderen, ist ein plenterartiges (punktweises) „Auf den Stock setzen“ einzelner Sträucher zugelassen, um den negativen Eindruck „linearer Rodungen“ zu vermeiden.
- Bestehende Leitungen**

Auf dem Flurstück 222 der Gemarkung Unterhausen ist eine Grunddienstbarkeit für eine Abwasserleitung ohne Revisionsschächte eingetragen. Die Leitungstrasse ist im Plan dargestellt und muss freigehalten werden, einschließlich der beider 3 m breiten Schutzstreifen. **Auf den Grundstücksn verlaufende Drainageleitungen sind einzumessen und zu schützen.** Die ausführenden Firmen sind zur umfangreichen Recherche und Einholung von Leitungsplänen verpflichtet.
- Werbeanlagen**

Eine Informationstafel mit maximal 1 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage. Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Grundwasser-, Bodenschutz und Altlasten**

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und synthetische Reinigungsmittel sind nicht zugelassen. Sollten Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung entdeckt werden, sind unmittelbar das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren und mit ihnen das Urteil über das weitere Vorgehen abzustimmen. **Im Bereich des Schwarzgrabens sind in der wassergesättigten Zone keine feuerverzinkten Stahlteile zugelassen. Mägnelbeschichtete Stahlteile sind dort zugelassen.** Zur Sicherstellung wird eine bodenrechtliche Baubegleitung festgesetzt und es ist ein Bodenschutzkonzept vor Baubeginn mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

13. Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept abzustimmen. Dabei sind die Brandschutzrichtlinien der Feuerwehr zu beachten. Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Anlagenteilen muss mit den gängigen, der Feuerwehr zur Verfügung stehenden Gerätschaften (z.B. Bolzenschneider) zu erzielen sein. Sollte es sich beim für nicht um eine leichte Bauweise mit gängigen Sicherheitszylinder-Schlössern handeln, ist der Feuerwehr eine Zugangsmöglichkeit in Form eines Feuerwehrschlüssel-depots vorzuhalten. Die Feuerwehrzufahrt ist zu kennzeichnen. Am Tor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen im Brand-, bzw. Schadensfall sichtbar anzubringen.

14. Immissionsschutz

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig

15. Monitoring

Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungsphase zu beginnen und in 10-Jahres-Intervallen zu erfolgen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

III. Hinweise:

- Bodenkenntnis (Archäologische Denkmale):**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG angeeignetlich wie archäologische Bodendenkmale, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bodenschutz:**

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.



Gemeinde Oberhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Energie Dahoam GmbH" auf den Flurstücken 208 (TF), 212, 220, 221, 222, 284, 309, 310 und 311 in der Gemarkung Unterhausen

Entwurf in der Fassung vom 13.03.2025

Planzeichnung - Textliche Festsetzungen - Verfahrensvermerke

Übersicht

Gemeinde Oberhausen
Hauptstraße 4
86697 Oberhausen

Ingenieurbüro Ryll GmbH
Walter Ryll
Dipl.-Ing. FH Landespflege
Beethovenstraße 5
89297 Roggenburg

Quelle: Geobasisdaten - Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2023 - Maßstab 1 : 25.000