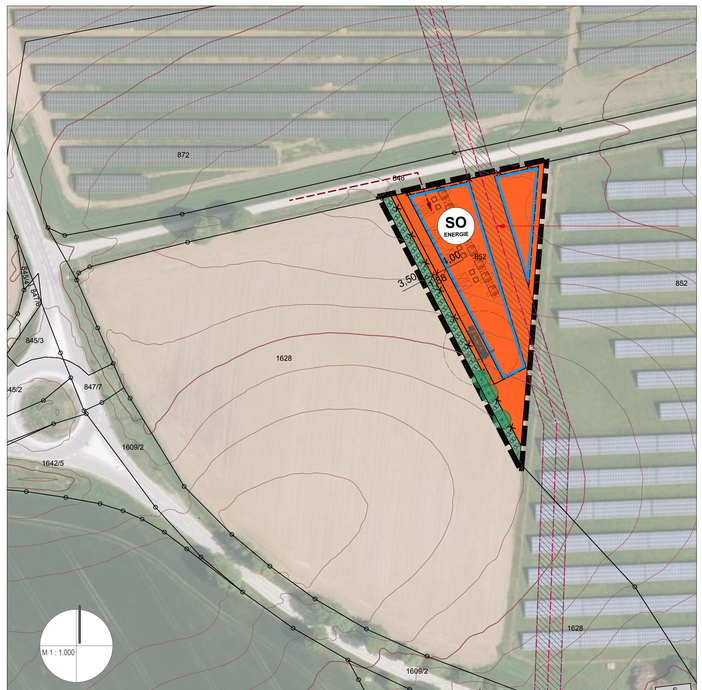
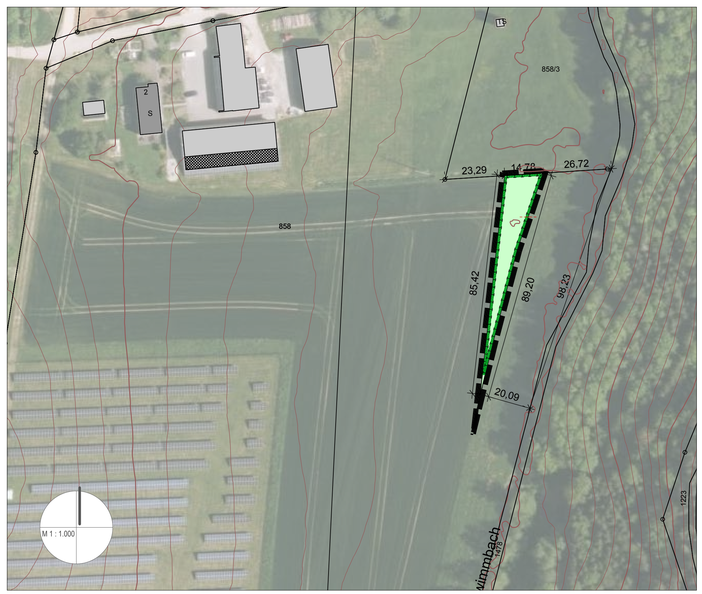
## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GELTUNGSBEREICH 1




## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GELTUNGSBEREICH 2




## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN LEGENDE

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sondergebiet Erneuerbare Energien

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Zaun

**Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen

Darin zu pflanzende Bäume:

Bäume 2. Wuchsordnung

**Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen

**Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

bestehende Grundstücksgrenze

55 Flurstücksnummer

Höhenlinien, Abstand 1m

20-kV-Überlandleitung mit beiderseits 5 m Schutzzone

6,00 Vermassung in Meter

geplante Feuerwehrzufahrt

geplanter Batteriespeicher (Container)

geplanter Wechselrichter

geplanter Trafo

geplantes Installationsfahrzeug mit Aktionsradius

geplanter privater Erschließungsweg

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**

T1.1 Nutzungsarten: Sondergebiet Erneuerbare Energien gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Batteriespeicheranlage".
Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Stromspeicherung.

Zulässig sind:
- Container mit Batteriespeicherracks
- Trafos
- Wechselrichter

Allebaulichen Anlagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

T1.2 Grundflächenzahl, Abstände: Maximale GRZ: 0,3. Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich.
Die privaten Verkehrsflächen sind als Grundfläche anzurechnen.

T1.3 Höhe baulicher Anlagen: Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände: 3,00 m
Solarmodule : 3,00 m
Maßgeblich ist die talseitige Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut.

T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Anpassungen für den höhengleich Anschluss der aufgestellten Speichercontainer.

T1.5 Einfriedungen: Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend.
Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel.
Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervögel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und im Mindestabstand von 50 m).

T1.6 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur in Form einer Informationstafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 4 m² zulässig. Beleuchtung und grelle Farben sind nicht gestattet.

**T2 Wasserwirtschaft**

T2.1 Reinigung: Zur Reinigung der Anlage ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.

T2.2 Versickerung: Das anfallende Niederschlagswasser baulicher Anlagen und sonstiger befestigter Flächen ist vor Ort flächig über die Vegetation der Versickerung zuzuführen.

**T4 Verkehrsflächen**

Private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Zulässig sind ausschließlich Kies- oder (begrünte) Schotterwege.

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)

**T5 Grünordnung**

T5.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.
Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Installation der Photovoltaikanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

T5.2 Private Grünflächen: Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Wiesen anzusäen und dauerhaft durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

T5.3 Pflanzmaßnahmen: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Hecke mit Bäumen 2. Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenanteilen zu verwenden.

Bäume 2. Wuchsordnung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa majalis | Zimtrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestpflanzqualität Bäume: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland" mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Mindestpflanzqualität Sträucher: Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland" mit zertifiziertem Herkunftsnachweis

Pflanzabstand Sträucher: 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen

Wildschutz: Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zuschützen. Der Wildverbissschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.

Entwicklungspflege : abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

T5.4 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Flächen sind als Extensivwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen der Gemeinde oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von 5 Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt.
Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden(max. GV 1,0). Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

**T6 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**

Bei einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen.
Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

## C HINWEISE

Bodendenkmäler: Aufgrund zahlreicher Nachweise von Bodenkmälern in der näheren Umgebung ist der Geltungsbereich als archäologische Vermutungsfläche einzuschätzen. Dementsprechend ist bei allen Bodenarbeiten eine facharchäologische Begleitung sicherzustellen. Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Maßgeblich sind Art. 8 (1) BayDSchG und Art. 8 (2) BayDSchG.

Brandschutz: 1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehr-schlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. 43. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.

Beschädigungen: Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Batteriespeicheranlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.

Pflanzmaßnahmen: Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof" 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 Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof" 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 Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof" 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 Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan „SO Batteriespeicheranlage Siglhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Marklkofen, den .....

(Siegel)

Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

7. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Ausgefertigt

Marklkofen, den __.__.____

(Siegel)

Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Batteriespeicheranlage Siglhof" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Marklkofen 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.

Marklkofen, den .....

(Siegel)

Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Marklkofen**

# BEBAUUNGSPLAN
# "SONDERGEBIET BATTERIESPEICHERANLAGE SIGLHOF"

Lageplan

Planstand: 16.09.2025
Maßstab 1 : 1.000
Bearbeitung: Dipl.Ing. Martin Karlstetter

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
Tel. 08732/2763 Fax. 08732/939508