



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Energieversorgung

Sondergebiet Energieversorgung (SO)
Sondergebiet Energieversorgung gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) (Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Zulässig sind Errichtung und Betrieb von:

- + Batterien zur Speicherung von elektrischem Strom,
- + den für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen wie etwa Transformatoren und Schaltanlagen mit elektrischer Spannung bis 380 kV (Höchstspannungs-Umspannanlagen),
- + Montage- und Wartungsflächen für die Batteriespeicher,
- + zugehörigen Erschließungsflächen und Stellplatzanlagen.
- + Ein Umspannwerk mit zwei Transformatoren und der zugehörigen Infrastruktur.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahlen GRZ

SO maximal 0,8

Geschoßflächenzahlen GFZ

SO maximal 0,8

Höhenlage der baulichen Anlagen

Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für die maximalen Höhenlage der Fundamentoberkanten gelten die in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull).

Diese können nach bis zu einer maximalen Höhe von 403,0 m NHN angepasst werden.

Wandhöhe- bzw. Gebäudehöhen

Die Wand- bzw. Gebäudehöhen richten sich nach den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers in Jettenbach Fl. Nr. 92, enthaltenen Maßangaben.

Diese können, wenn es die konstruktive Ausführung erfordert, jeweils um maximal 2% nach oben angepasst werden.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Im Plan gilt die offene Bauweise.
Die Bauweise als auch die Gestaltung richtet sich nach den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen zur Errichtung eines Batteriegroßspeichers in Walkertshofen Fl. Nr. 496.

--- Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

--- Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsflächen

6. GRÜNFLÄCHEN

■ private Grünflächen

● Sträucher zu pflanzen (Standorte sind frei wählbar)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

14,97 Bemaßung in Meter

SO | Offene Bauweise
GRZ = 0,8 GFZ = 0,8

Nutzungsschablone

HINWEISE

■ geplante Lage Batteriespeicher

92 Flurnummern

--- bestehende Flurstücksgrenzen

--- Höhengichtlinien in Meter NHN

--- best. unterirdische Versorgungsleitungen

--- best. 110 kV Freileitung

⊙ best. Freileitungsmast

AUSGLEICHSFLÄCHE

DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. Gemarkung Jettenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mühldorf am Inn eine Streuobstwiese mit unterständigem mäßig extensiv genutztem Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnitzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futterernutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt. Für die Streuobstwiese ist eine Baumbestandsdichte von 1 Obstbaum (Hochstamm) je 150 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstarten zur Anwendung kommen.

Die Ausgleichsfläche eignet sich auch zur Beweidung mit Schafen.

Sollte auf der Ausgleichsfläche die Pflege des Extensiv-Grünlandes statt der Mahd in Form einer Beweidung stattfinden, ist ein entsprechendes Beweidungskonzept in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten. Im Falle einer Beweidung ist an den Bäumen ein Verbiß Schutz anzubringen.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schatterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebiets-eigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autacchthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

ÜBERSICHTSPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1000

HINWEISE ZUR NACHRICHTLICHEN DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE A1

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

■ Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

■ Ausgleichsfläche

● Bäume zu pflanzen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

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

Jettenbach, den..... -Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Behörden:

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

Jettenbach, den..... -Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen 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.

Jettenbach, den..... -Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

4. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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.

Jettenbach, den..... -Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

5. Satzungsbeschluss:

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

Jettenbach, den..... -Siegel- Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

6. Ausgefertigt:

Jettenbach, den..... - Siegel - Gemeinde Jettenbach

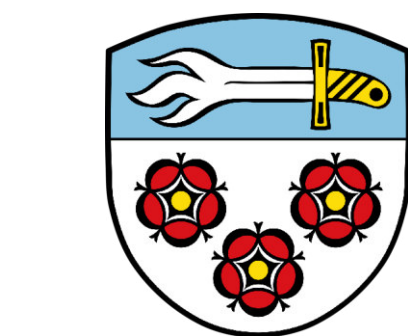
Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"SONDERGEBIET ENERGIEVERSORGUNG" VORENTWURF



GEMEINDE JETTENBACH



1. BÜRGERMEISTERIN MARIA MAIER

MASSSTAB 1_500

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITECT BERNARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2025-015
DATUM GEZEICHNET JG 06.10.2025

FASSUNG VOM 09.10.2025
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 09.10.2025



glogger architekten

BERNARD GLOGGER

Blumenstraße 2

86463 Badtölz

T +49 89 990 9900

F +49 89 990 9902

info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de