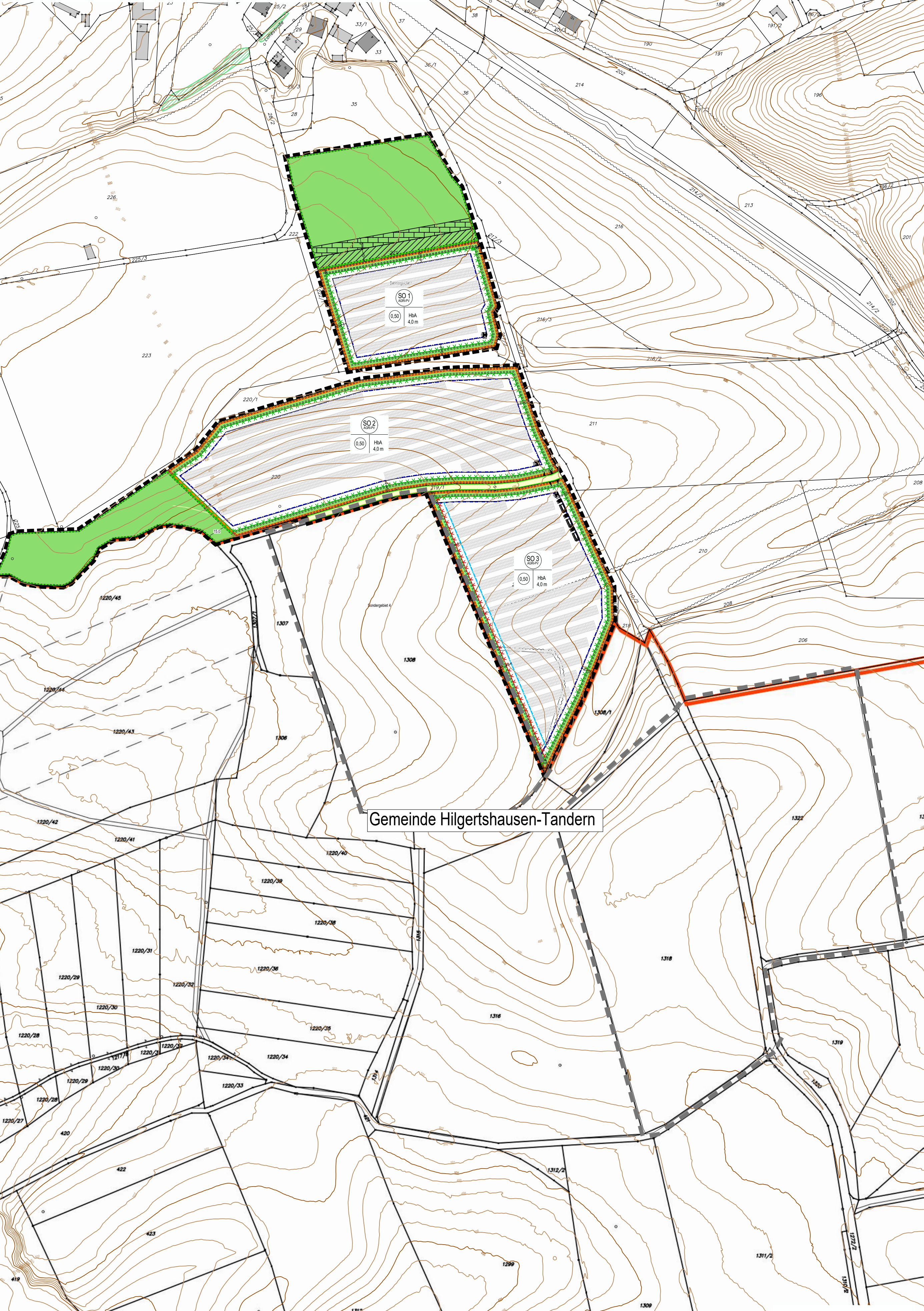
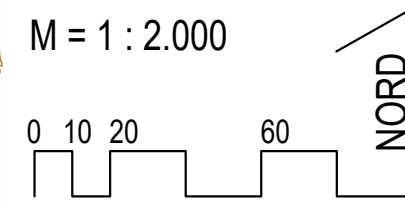


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"SOLARPARK HIRSCHENHAUSEN"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/06
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27
"Solarpark Hirschenhausen"

als

SATZUNG.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 2 Art der baulichen Nutzung, zeitliche Befristung

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebiets SO Agri-PV nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Jetzendorf verpflichtet hat.

- 2.2 Sondergebiet Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Freiflächen-Photovoltaikmodulen auf Ramm- oder Punkt-fundamenten. Zudem sind die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorgebäude, Anlagen zur Aufnahme von Energie- (Batterie-) Speichern, Nebengebäude für die Grünpflege und sonstige technisch oder betriebstechnisch notwendigen Nebengebäude zulässig.

- 2.3 Die Fläche innerhalb des SOs ist weiterhin als landwirtschaftliche Fläche zu erhalten und entsprechend dem landwirtschaftlichen Konzept zu bewirtschaften.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Nutzung des Sondergebiets Photovoltaik nur für einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Beginn der Nutzungsaufnahme zulässig ist. Nach Nutzungsende, spätestens jedoch nach 30 Jahren sind die Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zugehörigen Anlagen, Gebäude und Einfriedungen innerhalb eines Jahres vollständig zurück-zubauen und zu entfernen.

- 2.5 Als Nachfolgenutzung für das Sondergebiet Photovoltaik wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

- 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,50

Eine Überstellung des SO Photovoltaik durch Freiflächen-Photovoltaikmodule wird bis zu einer max. GRZ von 0,50 zugelassen (vertikale Projektion der Freiflächen-Photovoltaikmodule auf die Geländeoberfläche).

Im SO Agri-PV wird eine max. Grundfläche GR von insgesamt 50 qm für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung der Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen zugelassen. Für die Errichtung von Anlagen für Energie- Batterie-Speicher wird eine max.

- 3.2 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HBA) in m, hier: 4 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen.

- 4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Baugrenze

Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen, von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Maschinen und von Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen sowie Anlagen für Energie-Batterie-Speicher ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen, von Gebäuden und Anlagen für Wechselrichter, Trafostation, zur Lagerung für Maschinen und von Materialien zur Pflege und zum Unterhalt der Anlagen sowie Anlagen für Energie-Batterie-Speicher ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Von der Baugrenze kann abgewichen und bis an den Geltungsbereich gebaut werden, sofern der im Gemeindegebiet Hilgertshausen-Tandern geplante Solarpark - rechtlich gesichert - realisiert wird.

- 5 Verkehr

- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

- 5.2 festgesetzter Zufahrtsbereich

- 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Photovoltaikmodule
Photovoltaikmodule sind in Reihen auf Modultischen mit einem Abstand von der Geländeoberkante von mind. 2 m anzuordnen. Zwischen den Modulen sind mindestens 4 m breite Streifen für die landwirtschaftliche Bearbeitung der Fläche freizuhalten. Die Photovoltaikmodule sind so aufzustellen, dass von ihnen keine Blendwirkung auf klassifizierte Straßen und Wohnnutzungen ausgeht.

- 6.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig.

- 6.3 Einfriedungen

- Einfriedung

Einfriedungen sind nur am festgesetzten Standort bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

- Einfriedung

Einfriedungen sind nur am festgesetzten Standort bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Auf diese Einfriedung kann verzichtet werden, sofern der im Gemeindegebiet Jetzendorf geplante Solarpark - rechtlich gesichert - realisiert wird.

- 6.4 Geländeänderungen sind unzulässig

- 7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Lkw-Fahrverkehr oder Stapelverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahrenwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

- 8 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

- 8.1 Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet breittflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird.

- 9 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

- 9.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind mit der Vorhabenerrichtung, spätestens jedoch in der folgenden Planperiode umzusetzen.

- 9.2 Grünfläche zur Eingrünung des Sondergebiets

- 9.2.1 Grünfläche zur Eingrünung des Sondergebietes. Auf die Grünfläche kann verzichtet werden und bis an den Geltungsbereich gebaut werden, sofern der im Gemeindegebiet Hilgertshausen-Tandern geplante Solarpark - rechtlich gesichert - realisiert wird.

- 9.2.2 Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung

Die Pflanzbindung darf im Bereich der festgesetzten Zufahrten auf einer Breite von 5 m zur Anlage von geschotterten Zufahrtswegen durchbrochen werden.

Pflanzung einer durchgehenden 3-reihigen Hecke
Mindest-Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60 – 100 cm
Standraum pro Pflanze: 1,5 m x 1,5 m

Zulässig sind nur heimische Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste 9.2.3

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der angegebenen Artensauwahl und Mindestqualität zu ersetzen.

- 9.2.3 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Eunomus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirnsche
Prunus spinosa	Schlehle
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lentana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

- 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Agri-PV-Freiflächenanlage durchzuführen.

- 10.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1

Entwicklungsziel, Herstellungsmaßnahmen:

Entwicklung eines ca. 8,5 m breiten Schmetterlings- und Wildblumensaum (K132)
- Ansaat: 10 g/m² (2 g Saatgut + 8 g Saathilfe), 100 % Blumen und Kräuter, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)

Anpflanzung einer mindestens 5-reihigen freiwachsenden Hecke (B113) mit einer Breite von 10 m; zulässig sind heimische Sträucher (Vorkommensgebiet 6, 1 Alpevorland, siehe Pflanzliste Festsetzung 8.2.3). Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzuordnen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflegemaßnahmen:

Der Saum ist nach erfolgter Bestandsentwicklung einmalig, abschnittsweise im Frühjahr in zwei- bis dreijährigem Abstand zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Chemischer Pflanzenschutz ist unzulässig. Düngereinsatz ist erst nach Erreichen des Entwicklungsziels als Erhaltungsdüngung nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig

Die Hecke ist als freiwachsende Hecke herzustellen, sie darf von keiner Seite als Schnitthecke ausgebildet werden. Bei Überalterung von Gehölzen (über 20 Jahre) und/oder Ausbildung von Reinbeständen wird eine fachgerechte Heckenpflege und ggf. die Entnahme überalterter Sträucher (auf-den-Stock setzen) erforderlich.

Zuordnung:

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der FL Nr. 221 Gemarkung Hirschenhausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.399 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Solarpark Hirschenhausen" zugeordnet.

3. HINWEISE

- 1 Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 1311

- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

- Höhenschnitlinien in m ü. NNH z. B. 495 m ü. NNH

- Wassersensibler Bereich

- Grenze der Gemeinde/Gemarkung

- Bemaßung, z. B. 9 m

- Modulbelegung

- Batteriespeichereinheit

- Trafostation

- Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Solarpark Wechselfeld, Hilgertshausen-Tandern"

- 2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- 3 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

- 4 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.

- 5 Landwirtschaft
Bedingt durch die Lage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es bei ordnungsgemäßen Einsatz von Maschinen mit rotierenden Werkzeugen zu Stenschlag kommen. Für Stenschlagschäden an den Modulen können keine Entschädigungs-anprüche geltend gemacht werden.

- 6 Wald
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen Bäume oder Äste Richtung PV-Anlage fallen und damit zu Schäden führen. Für derartige Schäden an der Anlage können keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

- 7 Artenschutz

- Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- Zum Schutz von Hecken und Walddäumen entlang des Vorhabengebiets ist während der Bauarbeiten ein 3 m breiter Puffer zu den Strukturen einzuhalten, der nicht bebaut, befahren oder als Lagerfläche misbraucht werden darf. Es ist ein nicht verdrückbarer Zaun anzubringen.
- Gehölze dürfen lediglich außerhalb der Vogeltrutzzeit zwischen 01.10. und 28./29.02. entfernt werden.

- 8 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem „Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, (TREGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

- 9 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese dem Landratsamt Dachau und dem Wasserwirtschaftsamt München zu melden und im Einvernehmen zu erkunden und ggf. zu sanieren.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 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 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.

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

7. Ausgefertigt
Jetzendorf, den

.....
Tobias Endres
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Jetzendorf, den

.....
Tobias Endres
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

GEMEINDE JETZENDORF
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"SOLARPARK HIRSCHENHAUSEN"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 50.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 30.06.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046-29
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3072.060