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 Bekanntmach
ung 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 maximale Höhenlage der Fundamentoberkanten gelten die in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans angegeben NHN (Meter über Normalhöhennull).

Diese können noch 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 25 cm 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)

Bäume 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

402.50 Höhenschichtlinien in Meter NHN

best. unterirdische Versorgungsleitungen

best. 110 kV Freileitung

best. Freileitungsmast

402.80 OK Aufstellfläche in Meter NHN

402.90 OK Fundament in Meter NHN

AUSGLEICHSFLÄCHE

DARSTELLUNG AUSGLEICHSFLÄCHE

Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets
Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 98 Teilfläche Gemarkung Jettenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mühldorf am Inn ein extensiv genutztes Grünland (§ 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausgleichsfläche eignet sich auch zur Beweidung mit Schafen.

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 054 Unteres Inntal" ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial" zu verwenden.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Sicherung der Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsflächen werden dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB Mühldorf am Inn vorzulegen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

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

1. Aufstellungsbeschluss:

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.

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

2. 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 09.10.2025 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis einschließlich 05.12.2025 stattgefunden.

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

3. 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 09.10.2025 hat in der Zeit vom 30.10.2025 bis einschließlich 05.12.2025 stattgefunden.

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

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.10.2026 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

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.10.2026 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

6. 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

7. Ausgefertigt:

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

Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde ..... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"SONDERGEBIET ENERGIEVERSORGUNG"

ENTWURF

GEMEINDE JETTENBACH

1. BÜRGERMEISTERIN MARIA MAIER

MASSSTAB 1_500

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKT GERHARD GLOGGER

PROJEKTNUMMER 2025-015
DATUM GEZEICHNET JG 19.06.2026

FASSUNG VOM 01.10.2026
MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN
VOM 00.00.2026

glogger architekten
Dorfstr.21 mdl
Stummerstraße 2
D 86483 Ballmoos
T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de
www.glogger-architekten.de

H/B = 500 / 1250 (0.63m²)

Allplan 2024