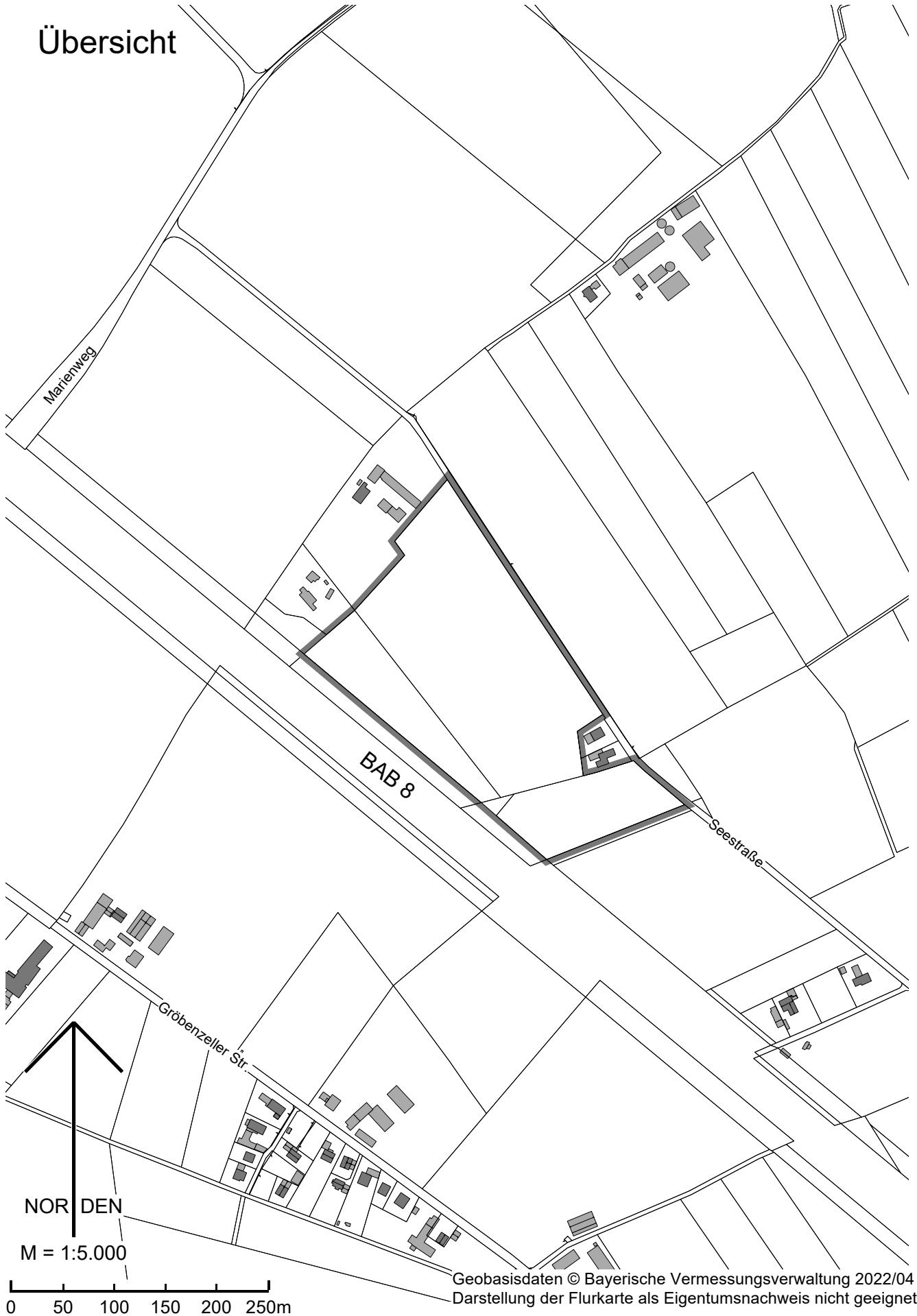


Stadt	Olching Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 189 Solarpark Seestraße
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	OLC 2-110
Plandatum	16.01.2024 (Vorentwurf)

Satzung

Die Stadt Olching erlässt gemäß §2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO_{Photovoltaikfreiflächenanlage}** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:

- die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen
- Transformatorenstationen und Stromspeicheranlagen zum Zweck der Stromgewinnung und -speicherung aus Sonnenenergie
- Einzäunungen

- 2.1.2 Als Folgenutzung bei dauerhafter Nutzungsaufgabe der Photovoltaikfreiflächenanlage wird für die Sondergebietsfläche die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung der Fläche (landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR a: 20.000** Zuulässige Grundfläche, die innerhalb des Bauraums mit Photovoltaik-Modulen (Projektion der Ober- und Unterkanten der Module) überbaut werden darf, z.B. 20.000 Quadratmeter.

- 3.2 **GR b: 110** Zulässige Grundfläche, die innerhalb des Bauraums mit Transformatorengebäuden, Stromspeicheranlagen und Übergabestationen überbaut werden darf, z.B. 110 qm.

- 3.3 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorenstationen und Stromspeicheranlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,5 m.

- 3.4 Die max. zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaik-Module beträgt 3,1 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der Module.



- 3.5 Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der natürlichen Geländeoberkante beträgt mind. 0,8 m.

4 Überbaubare Grundstücksfläche


- 4.1  Baugrenze

- 4.2 Transformatorengelände sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Einzäunungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

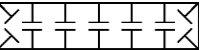
5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen
- 5.3 Für befestigte Flächen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6 Grünordnung und Einfriedungen

- 6.1  private Grünfläche
- 6.2 Die private Grünfläche darf auf der Fl.Nr. 383/18 an maximaler einer Stelle auf einer Breite von maximal 6 m durch eine Zu- und Abfahrt unterbrochen werden.
- 6.3 Die Fläche unter und zwischen den Modulen ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Je nach Aufwuchs ist die Fläche 2 bis max. 3 mal im Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen darf: Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 6.4 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,5 m von der natürlichen Geländeoberkante. Sie sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen. Die private Grünfläche darf zum öffentlichen Bereich hin nicht eingefriedet werden.

7 Natur- und Artenschutz

- 7.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche innerhalb der Umrandung ist mit Ausnahme des gemäß A 6.2 festgesetzten Bereichs mit einer 1- bis 3-reihigen Hecke mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

Für das Pflanzgut ist ausschließlich autochthone Pflanzware des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Bis zum Anwachsen der Gehölze ist mind. 1 x jährlich eine Mulchmahd durchzuführen. Die Pflanzungen sind für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

8 Bemaßung


- 8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze

- 2 383/18 Flurstücksnummer, z.B. 383/18

- 3  bestehende Bebauung

- 4  straßenrechtliche Anbauverbotszone

5 Denkmalschutz

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

6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7 Wasserschutz

- 7.1 Das Waschen der Moduloberflächen darf ausschließlich mit Wasser ohne Zusätze erfolgen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu erfolgen.

- 7.2 Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt (allgemeiner Grundwasserschutz).

- 8 Die Pflanzung folgender Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------------|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Rubus idaeus (Waldhimbeere) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Rubus tereticaulis (Wald- Brombeere) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | Sambucus racemosa (Roter Holunder) |
| | Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball) |
- 9 Im Plangebiet sind Schutzzonen von 0,5 m beidseitig zu Kabel-Leitungen bei Aufgrabungen und bei der Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern von 2,5 m zur Trassenachse einzuhalten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Stadt Olching, den

.....
 Andreas Magg, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Olching, den

(Siegel)

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Olching, den

(Siegel)

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

Olching, den

(Siegel)

.....
Andreas Magg, Erster Bürgermeister