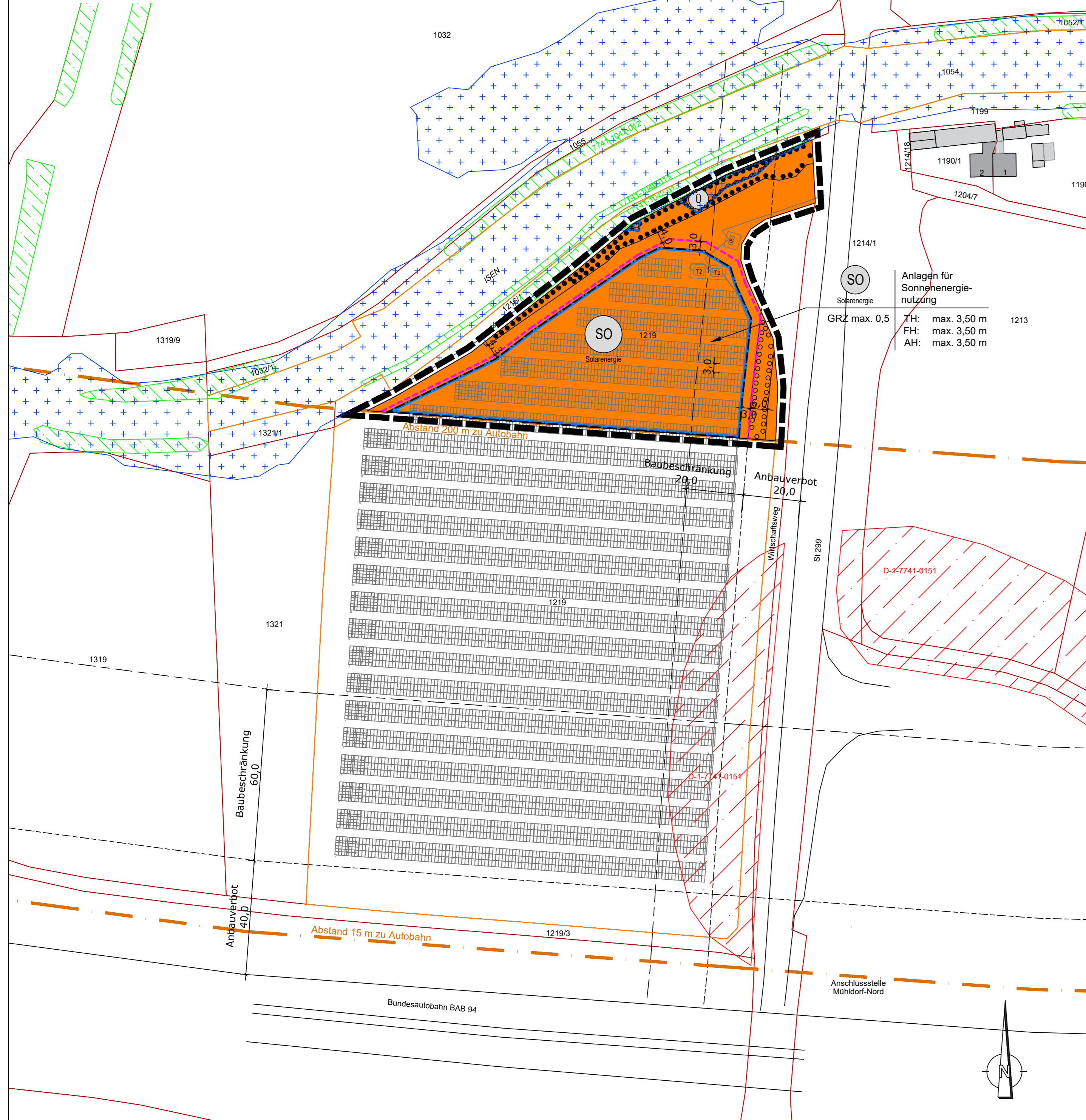


I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

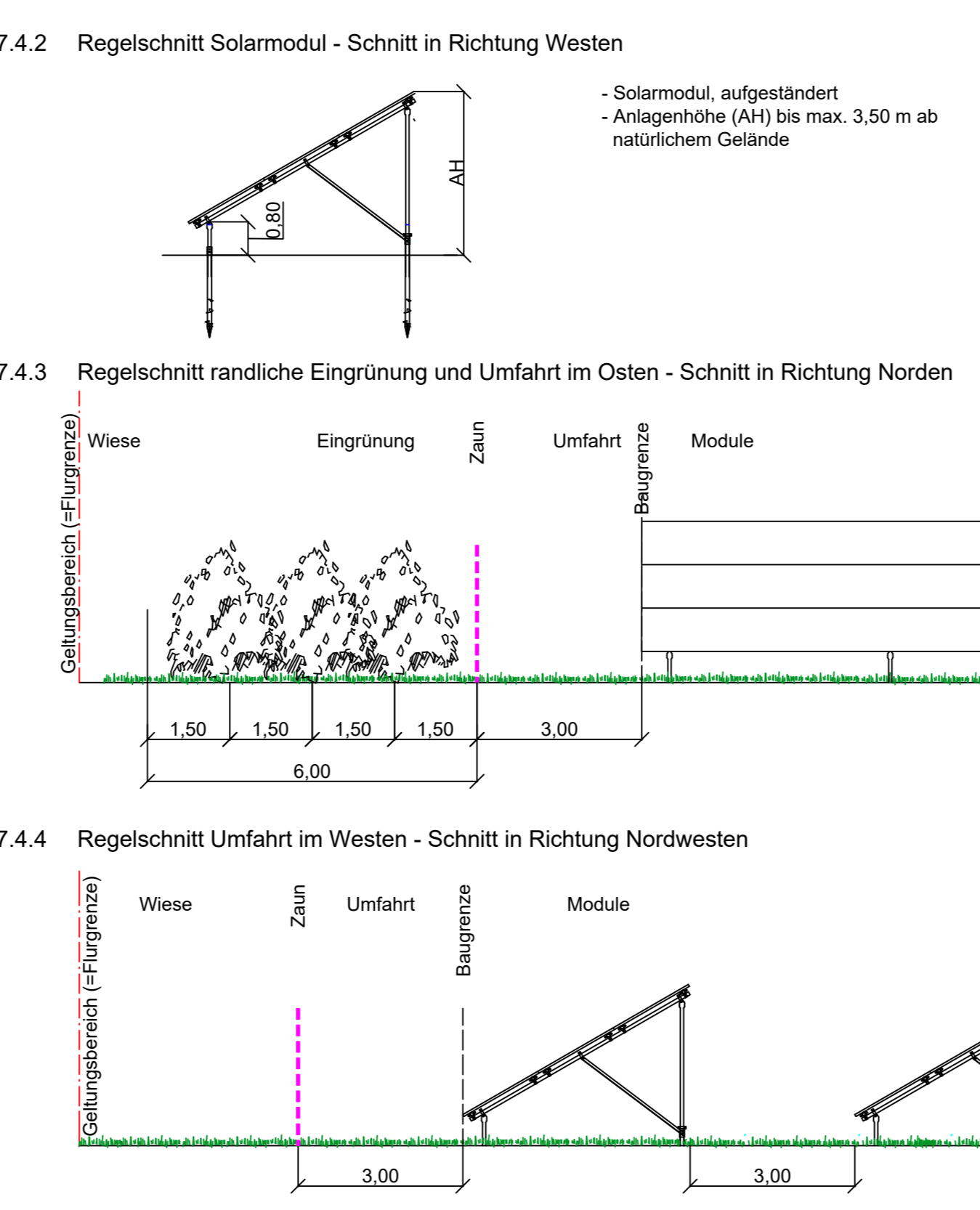


Die Gemeinde Erharting erlässt diesen Bebauungsplan zur Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Ödmühle Fl.-Nr. 1219" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 18.09.2024, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
2.1 Baugrenze
3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
3.2 Zaun (der genaue Verlauf wurde am 21.03.2024 gemeinsam mit dem Landratsamt, Bayerische Wasserwirtschaft vor Ort abgesteckt, digital eingemessen und in den Plan übernommen)
3.3 Bemäpfung
4.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Pflanzung einer 3-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artenerliste Punkt IV.4.1 Pflanzung einer 3-reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artenerliste Punkt IV.4.1, auf Lücke gepflanzt, in Gruppen von 3-5 Stück einer Art, Abstand 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe.



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nach § 11 Abs. 2 BauNVO
1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, insgesamt mit einer maximal überbauten Grundfläche von 100 m². Die Anzahl dieser Betriebsgebäude ist auf max. 3 Einzelgebäude zu begrenzen.
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in einer maximalen Höhe (AH) von 3,50 m ab natürlichem Gelände. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mind. 3,0 m betragen.
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,5 begrenzt.
1.2.2 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.
1.2.3 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

- 2.0 INFRIEDUNGEN
2.1 Art und Höhe
2.2 Abstände
2.3 Zaunsockel
3.0 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

- 4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO
4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
4.2 Werbeanlagen
4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen
4.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5.0 WASSERWIRTSCHAFT
5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern.
5.2 Lage an der Isen (Gewässer I. Ordnung)
5.3 Sonstige Gefahren
6.0 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN
6.1 Bei der Reinigung der Module darf ausschließlich reines Wasser verwendet werden, jeglicher Zusatz (z.B. Reinigungsmittel) ist nicht zulässig.

- 6.2 Bezüglich einer möglichen Zinkbelastung, hat eine Beprobung und Feststellung des Ist-Zustands auf der Fläche zu erfolgen.
7.0 NACHFOLGENUTZUNG
7.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaikanutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
Allgemeines
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
2.0 FESTSETZUNGEN WIESENFLÄCHEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
2.1 Entwicklungsziel "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (= BNT G212)
2.2 Ansaat
2.3 Pflegemaßnahmen der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
2.4 Pflegeabstände

- 2.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
3.1 Gehölzpflanzungen
3.2 Räumliche Eingrünung
3.3 Ansaat extensives Grünland

- 3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
3.1 Gehölzpflanzungen
3.2 Räumliche Eingrünung
3.3 Ansaat extensives Grünland

- 3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
3.1 Gehölzpflanzungen
3.2 Räumliche Eingrünung
3.3 Ansaat extensives Grünland

- 3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
3.1 Gehölzpflanzungen
3.2 Räumliche Eingrünung
3.3 Ansaat extensives Grünland

- 3.0 FESTSETZUNGEN ZU GEHÖLZPFLANZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
3.1 Gehölzpflanzungen
3.2 Räumliche Eingrünung
3.3 Ansaat extensives Grünland

- Entfernen des Mähguts, die Nutzung des Schnittguts als Heu wird empfohlen.
4.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE
4.1 Auswahlliste standortheimischer Sträucher (aus autochthonem Pflanzmaterial)

- Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa tomentosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Berberitze
Kornelkirsche
Hortweisel
Hasel
Zweigflügeliger Weißdorn
Pflaferhütchen
Heckenkirsche
Liguster
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Essig-Rose
Fitz-Rose
Schwarzer Holunder
Gemainer Schneeball
Wolliger Schneeball

- 5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
6.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT
6.1 Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

V. HINWEISE

- 1.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
2.0 BODENDENMÄßER
2.1 Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche mit autochthonem Saatgut anzulegen.

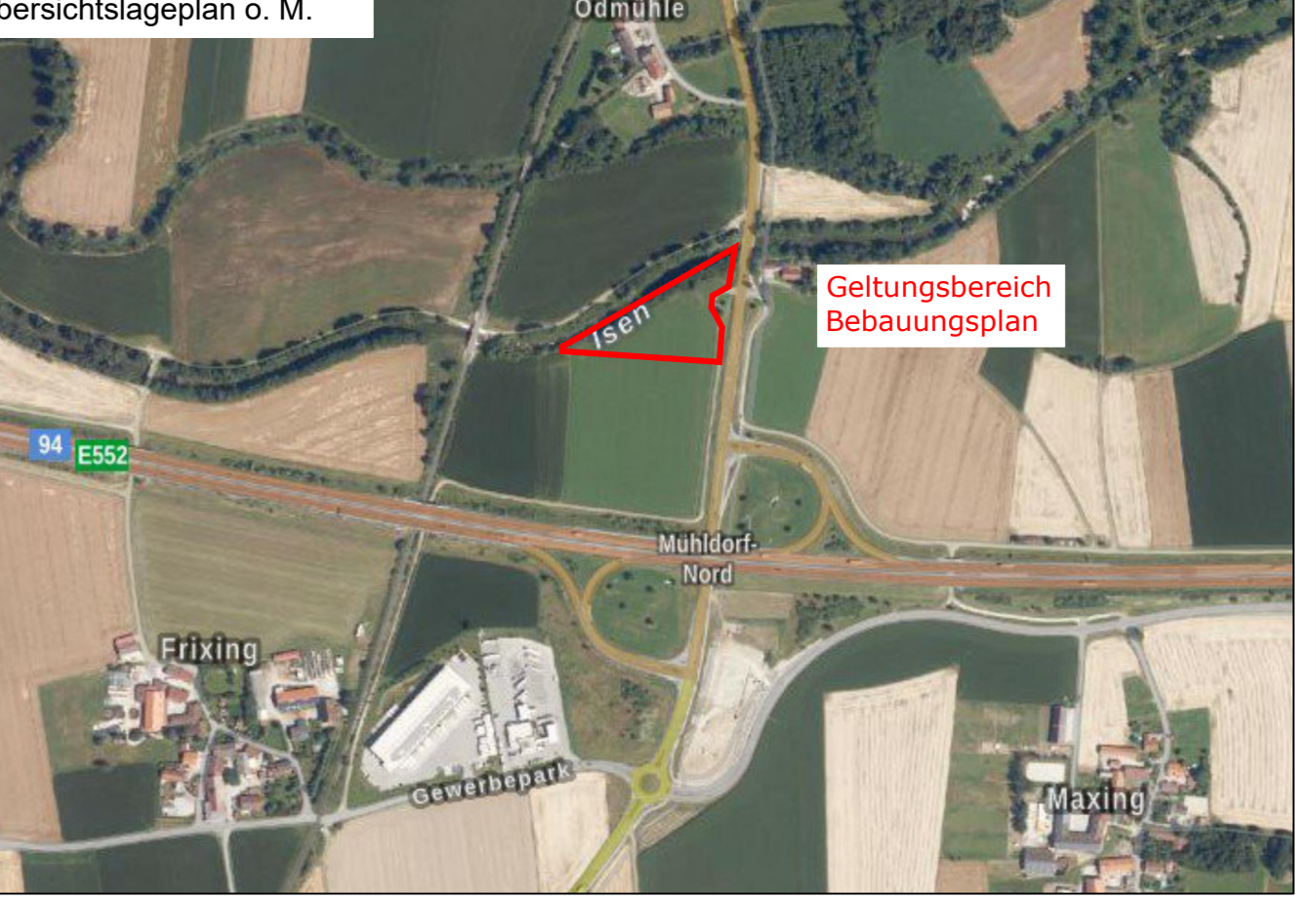
- 2.0 BODENDENMÄßER
2.1 Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche mit autochthonem Saatgut anzulegen.

- 2.0 BODENDENMÄßER
2.1 Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche mit autochthonem Saatgut anzulegen.

- 2.0 BODENDENMÄßER
2.1 Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche mit autochthonem Saatgut anzulegen.

- 2.0 BODENDENMÄßER
2.1 Innerhalb der eingezäunten Fläche sind die offenen Bereiche mit autochthonem Saatgut anzulegen.

Übersichtslageplan o. M.
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Solarpark Ödmühle Fl.-Nr. 1219"
Gemeinde Erharting
Landkreis Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk Oberbayern



Übersichtslageplan o. M.
M 1:1.000
Planungsdatum: 17.04.2024, 26.06.2024, 18.09.2024

ENTWURFSBEARBEITUNG: 17.04.2024, 26.06.2024, 18.09.2024
ENTWURFSVERFASSER: JOCHAM KELLHUBER
Logo of Jocham & Kellhuber GmbH