

- 4 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Transformatorstationen, Stromspeicheranlagen und Photovoltaik-Module sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Einzäunungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 5 Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Ein-/ Ausfahrtsbereich  
Die Ein- und Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.
- 5.3 Für Zufahrten sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 6 Grünordnung**
- 6.1 Die Fläche unter und zwischen den Modulen, bei satteldachförmiger Anordnung der Modulreihen zwischen den Modulen, sowie außerhalb innerer Erschließungsflächen ist als extensives Grünland unter Verwendung von zertifiziertem autochthonem oder einheimisch gebietseigenem Saatgut der Region 16 mit mind. 30% Kräuteranteil anzulegen:
- Schröpschnitte nach Bedarf im 1. und ggf. 2. Jahr nach der Einsaat zur Unterdrückung von unerwünschten Unkräutern
  - 2-schürige Mahd nach dem 15. Juni (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähgutes oder standortangepasste Beweidung mit schriftlichem Beweidungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sowie Mulchen ist nicht zulässig
- 6.2 private Grünfläche
- 6.3 Die privaten Grünflächen sind jeweils mit drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Die Pflanzungen sind für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem Wildschutzaun gegen Verbiss zu schützen. Die Gehölzpflanzungen sind bis zum Anwachsen regelmäßig zu wässern, mind. 1x pro Jahr ist eine Mulchmahd gegen konkurrierenden Aufwuchs durchzuführen.
- 6.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

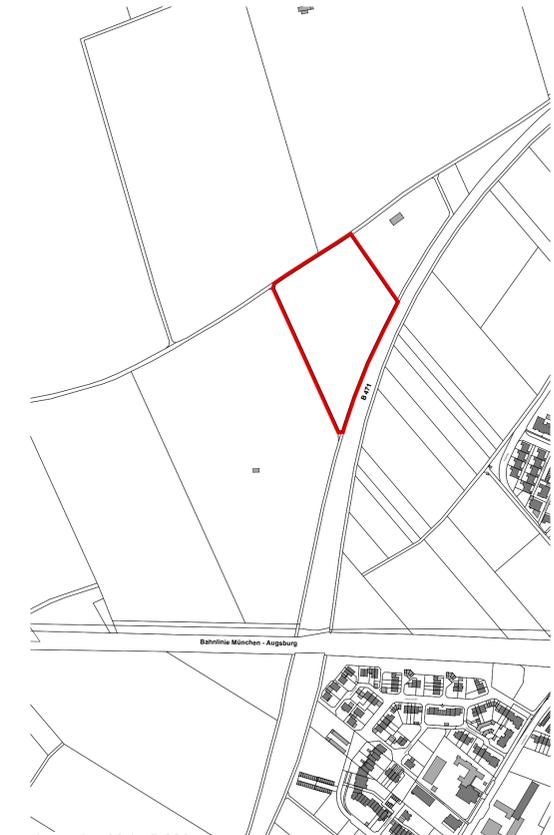
- C Hinweise**
- 1 Gemeindegrenze
- 2 bestehende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer, z.B. 735/2
- 4 Anbauverbotszone
- 5 Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
- 6 Schutzbereich um Freileitungsmast, 20 m
- 7 **Alllasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Alllastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittteilungspflicht 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.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Bäume:</b>                    | <b>Sträucher:</b>                       |
| 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)     |
|                                  | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
|                                  | Sambucus racemosa (Roter Holunder)      |
|                                  | Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)   |

- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.12.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 hat in der Zeit vom 24.10.2022 bis 24.11.2022 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2022 hat in der Zeit vom 24.10.2022 bis 24.11.2022 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2023 bis 27.12.2023 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2023 bis 27.12.2023 beteiligt.
  - Die Stadt Olching hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.03.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt**  
Olching, den 02.05.2024  
  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister
  - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 13.05.2024 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. Die Bebauungsplanänderung 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 13.05.2024  
  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Photovoltaik-Freiflächenanlage Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „Freiflächen-Photovoltaikanlage“
- 2.1.1 Zulässig sind ausschließlich:
- Die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen sowie Transformatorstationen und Stromspeicheranlagen zum Zweck der Stromgewinnung und -speicherung aus Sonnenenergie
  - Erforderliche Einzäunung
- 2.1.2 Als Folgenutzung bei dauerhafter Nutzungsaufgabe der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird für die Sondergebietsfläche die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bewirtschaftung der Fläche (landwirtschaftliche Nutzung) festgesetzt.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR a: 9.800** Die zulässige Grundfläche, die innerhalb des Bauraums mit Photovoltaik-Modulen (Projektion der Ober- und Unterkanten der Module) überbaut werden darf, beträgt 9.800 Quadratmeter.
- 3.2 **GR b: 120** Die zulässige Grundfläche in Quadratmeter, die innerhalb des Bauraums mit Transformatorgebäuden und Stromspeicheranlagen überbaut werden darf, beträgt 120 qm.
- 3.3 Für Zufahrten wird eine zusätzliche Grundfläche von maximal 450 qm festgesetzt. Weitere Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.4 Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaik-Module, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt der mit max. 25° schräg gestellten Photovoltaik-Module beträgt 3,0 m.
- 3.5 Die max. zulässige Wandhöhe von Transformatorstationen und Stromspeicheranlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante Dachhaut, beträgt 3,5 m.
- 3.6 Der Abstand des niedrigsten Punkts der Photovoltaik-Module zur natürlichen Geländeoberkante beträgt mind. 0,8 m.
- 3.7 Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mind. 3,0 m, gemessen von der senkrechten Projektionslinie der Module, einzuhalten.

- 6.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Reihe standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Die Pflanzungen sind für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem Wildschutzaun gegen Verbiss zu schützen. Die Gehölzpflanzungen sind bis zum Anwachsen regelmäßig zu wässern, mind. 1x pro Jahr ist eine Mulchmahd gegen konkurrierenden Aufwuchs durchzuführen.
- 6.6 Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2,5 m gemessen von der natürlichen Geländeoberkante. Einfriedungen sind nur aus Maschendraht mit Stacheldrahtabdeckung und mit Holz- oder Stahlpfosten mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m zulässig. Die private Grünfläche darf zum öffentlichen Bereich hin nicht eingefriedet werden.
- 6.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Es ist autochthone Pflanzware des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden.
  - Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Für Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
- 6.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 7 Bemaßung**
- 7.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- B Nachrichtliche Übernahmen**
- 1 Bodendenkmal  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im direkten Umfeld des Bodendenkmals Nr. D-1-7733-0288. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäle vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- 2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs Schöngesinger Forst / Maisacher Moos / tertiäres Hügelland bei Dachau, Abschnitt Maisach-Bergkirchen.

- 9 Niederschlagswasserbeseitigung
- 9.1 Vom Bauherrn ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.
- 9.2 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWV) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.
- 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 22.04.2024  
  
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Stadt Olching, den 02.05.2024  
  
Andreas Magg, Erster Bürgermeister



Stadt **Olching**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Nr. 188**  
**Solarpark Esting/Unterfeld II**

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 2-108

Plandatum 21.03.2024

**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 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) 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 §§ 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 § 4 des Gesetzes vom 07. 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.