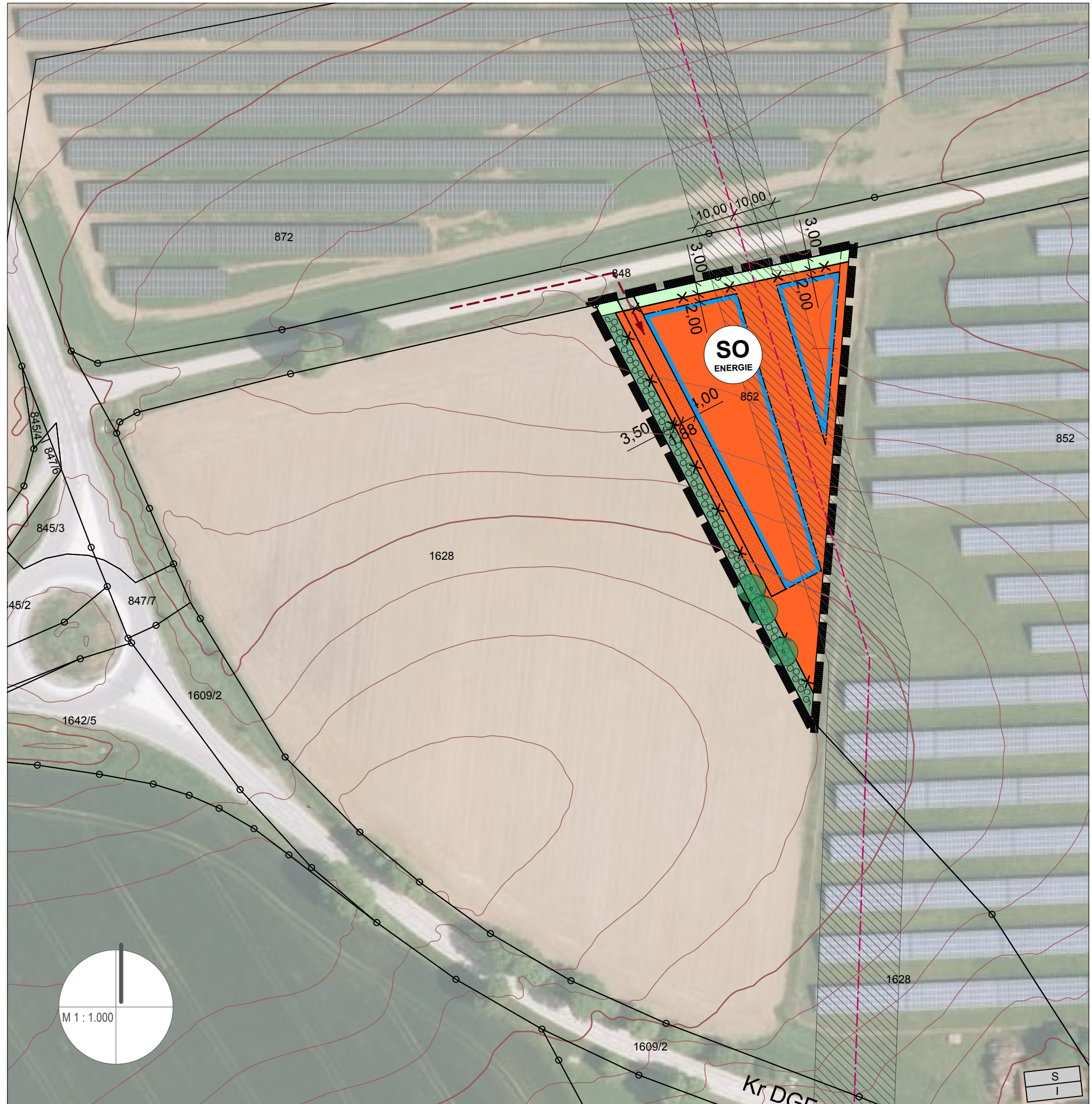


A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GELTUNGSBEREICH 1



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN LEGENDE

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sondergebiet Erneuerbare Energien
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 Zaun
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen
 Darin zu pflanzende Bäume:
 Bäume 2. Wuchsordnung
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 Flächen für die Landwirtschaft: Dauergrünland
- Flächen u. Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB; Herstellung gemäß textlichen Festsetzungen
- Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Höhenlinien, Abstand 1m
 - 20-kV-Überlandleitung mit beiderseits 10 m Schutzzone
 - Vermassung in Meter
 - geplante Feuerwehrfahrt
 - geplanter privater Erschließungsweg
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

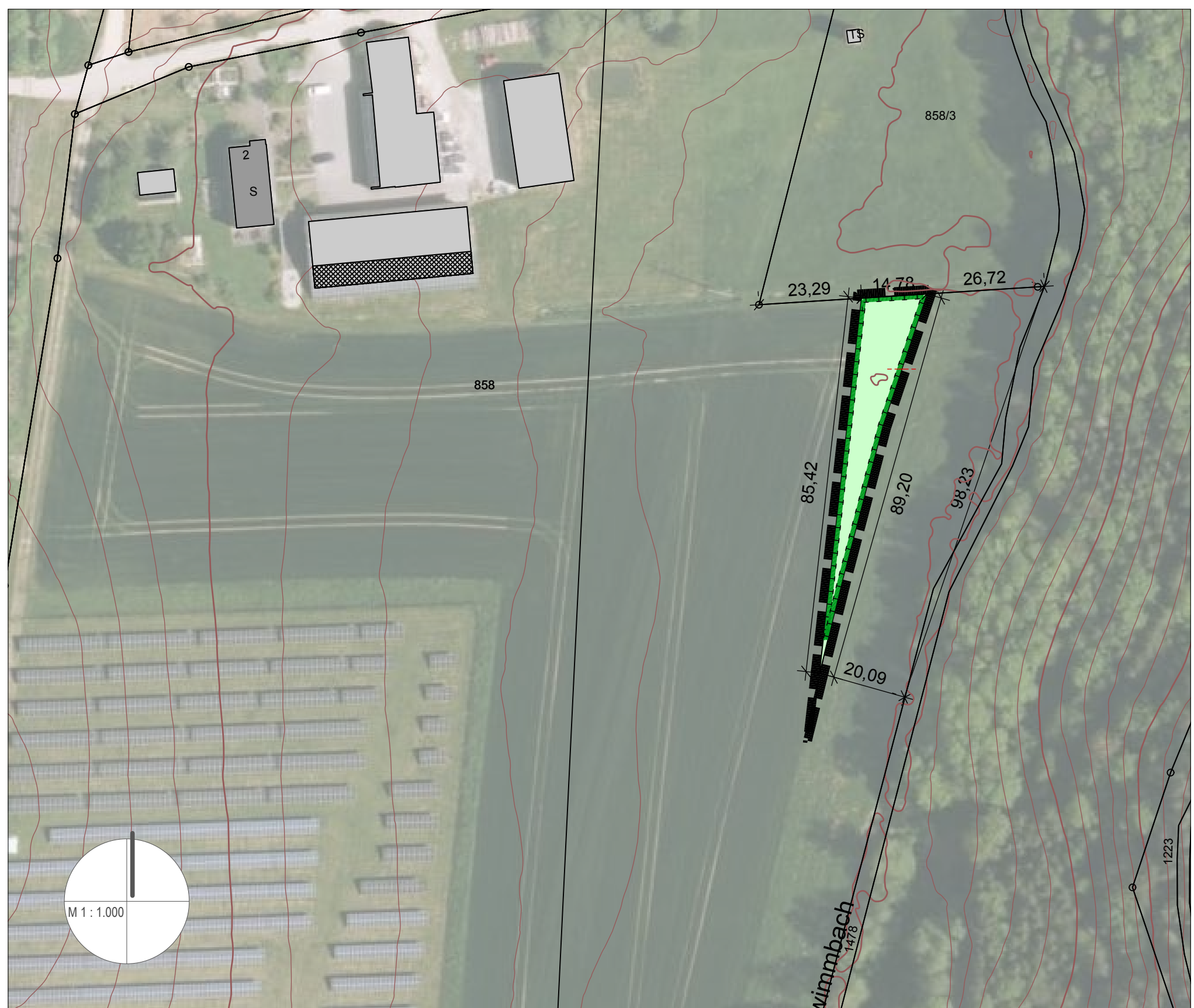
B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (FORTSETZUNG)

- T5.2 Private Grünflächen**
 Die privaten Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baufenster sind als Wiesen anzusäen und dauerhaft durch Mäh- oder Beweidung zu pflegen. Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- T5.3 Pflanzmaßnahmen**
 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Hecke mit Bäumen 2. Wuchsordnung gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Folgende Gehölzarten sind zu etwa gleichen Mengenteilen zu verwenden.
 Bäume 2. Wuchsordnung
 Acer campestre Feldahorn
 Prunus avium Vogelkirsche
 Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartiegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundrose
 Rosa majalis Zimtrose
 Salix caprea Salweide
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Mindestpflanzqualität
 Bäume verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150, nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
- Mindestpflanzqualität
 Sträucher Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150; nur autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ mit zertifiziertem Herkunftsnachweis
- Pflanzabstand
 Sträucher 2 m zwischen und innerhalb der Pflanzreihen
- Wildschutz:
 Die Pflanzung ist in der Jungwuchsphase (ca. 5 Jahre) durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Der Wildverbisschutz ist eigenständig nach maximal sieben Jahren zurückzubauen.
- Entwicklungspflege:
 abschnittsweise Verjüngungsmaßnahmen durch Auf-den-Stock-Setzen bei Bedarf.
 Jede Pflegemaßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- T5.4 Flächen für die Landwirtschaft**
 Die Flächen sind als Dauergrünland anzusäen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu bewirtschaften.
- T5.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft**
 Die Flächen sind als Extensivwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Es ist ausschließlich autochthones Saatgut (vorzüglich Heudrusch aus artenreichen Wiesen der Gemeinde oder der näheren Umgebung) zu verwenden. Die Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die erste Mahd ist nach einer Entwicklungsphase von 5 Jahren nicht vor dem 15. Juni erlaubt. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden. Eine Über- oder Unterbeweidung ist zu vermeiden (max. GV 1,0). Organische und mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
- T6 Rückbauverpflichtung und nachfolgende Flächennutzung**
 Bei einer dauerhaften Aufgabe der Nutzung sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen einschließlich aller elektrischen Leitungen, Fundamente und Einzäunungen rückstandsfrei zu entfernen. Die Verpflichtung gilt nicht für Bepflanzungen. Es ist im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde zu prüfen, ob es sich bei einer eventuellen Beseitigung von Gehölzen oder anderen geschaffenen Grünstrukturen im Geltungsbereich um einen Eingriff im Sinne des dann geltenden Naturschutzrechts handelt. Die Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes sind hierbei zu beachten. Als Folgenutzung wird landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof“ in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 02.10.2025 bis 03.11.2025 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof“ in der Fassung vom 16.09.2025 hat in der Zeit vom 02.10.2025 bis 03.11.2025 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof“ in der Fassung vom 13.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO Batteriespeicheranlage Siglhof“ in der Fassung vom 13.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2026 bis 20.02.2026 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Marklkofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.03.2026 den Bebauungsplan „SO Batteriespeicheranlage Siglhof“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2026 als Satzung beschlossen.
 Marklkofen, den
- (Siegel) Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
 Marklkofen, den
 - Ausgefertigt
 (Siegel) Peter Rauscher, 1. Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „SO Batteriespeicheranlage Siglhof“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Marklkofen 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Marklkofen, den
- (Siegel) Peter Rauscher, 1. Bürgermeister

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GELTUNGSBEREICH 2



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- T1 Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauliche Gestaltung**
- T1.1 Nutzungsarten:**
 Sondergebiet Erneuerbare Energien gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlage“. Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Stromspeicherung.
 Zulässig sind:
 • Container mit Batteriespeicherracks
 • Trafos
 • Wechselrichter
 Alle baulichen Anlagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- T1.2 Grundflächenzahl, Abstände:**
 Maximale GRZ: 0,3. Bezugsfläche ist der umzäunte Anlagenbereich. Die privaten Verkehrsflächen sind als Grundfläche anzurechnen.
- T1.3 Höhe baulicher Anlagen:**
 Maximal zulässige Höhe über anstehendem Gelände: 3,00 m Maßgeblich ist die talseitige Außenwandhöhe an der Schnittstelle mit der oberen Dachhaut.
- T1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen:**
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Anpassungen für den höhengleichen Anschluss der aufgestellten Speichercontainer.
- T1.5 Einfriedungen:**
 Die Lage der Einfriedung gem. Festsetzungen durch Planzeichen ist bindend. Maximale Zaunhöhe: 2,20 m.
 Ausführung als Maschendraht- oder Stabmattenzaun ohne Sockel. Die Zaunanlage ist durchlässig für Klein- und Mittelsäuger sowie Hühnervogel auszuführen (z.B. Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm, ausreichende Maschenbreite (min. 15 cm) im bodennahen Bereich, Einbau von Durchschlupfröhren mit Mindestquerschnitt 15 cm und im Mindestabstand von 50 m).
- T1.6 Werbeanlagen:**
 Werbeanlagen sind nur in Form einer Informationstafel mit einer maximalen Ansichtsfäche von 4 m² zulässig. Beleuchtung und grelle Farben sind nicht gestattet.
- T2 Wasserwirtschaft**
- T2.1 Reinigung**
 Zur Reinigung der Anlage ist ausschließlich Wasser ohne Zusätze zu verwenden.
- T2.2 Versickerung**
 Das anfallende Niederschlagswasser baulicher Anlagen und sonstiger befestigter Flächen ist vor Ort flächig über die Vegetation der Versickerung zuzuführen.
- T4 Verkehrsflächen**
 Private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Zulässig sind ausschließlich Kies- oder (begrünte) Schotterwege.
- T5 Grünordnung**
- T5.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen**
 Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen. Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Umgebung der Batteriespeicheranlage folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
 Die Pflanzungen sind durch Schutzmaßnahmen (z.B. gegen Wildverbiss oder Verkehrsschäden) und angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

C HINWEISE

- Bodenkenntnisse**
 Aufgrund zahlreicher Nachweise von Bodenkenntnissen in der näheren Umgebung ist der Geltungsbereich als archäologische Vermutungsfäche einzuschätzen. Dementsprechend ist bei allen Bodenarbeiten eine facharchäologische Begleitung sicherzustellen. Die Bauträger und ausführenden Baufirmen haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Maßgeblich sind Art. 8 (1) BayDSchG und Art. 8 (2) BayDSchG.
- 20-kV-Überlandleitung**
 Bauvorhaben innerhalb des Schutzzonenbereichs von beiderseits 10 m des Leiterseils bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Netzbetreiber (Bayernwerk)
- Brandschutz**
 1. Zugänglichkeit: Sperrvorrichtungen zum Gelände und zu Gebäuden sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Dies ist vom Betreiber mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Vorfeld abzustimmen. Es ist vom Betreiber sicherzustellen, dass im Schadensfall die Anlage stromlos geschaltet wird. Für eine gewaltlose Zugänglichkeit sollte in Absprache mit dem zuständigen Sachversicherer und der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS anerkannt) am Zufahrtstor vorgesehen werden.
 2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken: Hier gelten die Vorgaben der BayBO, Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (DIN 14090; Fassung 02/2007). Die baulichen Anlagen (z.B. Trafostationen) müssen für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. 43. Ansprechpartner: Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
- Beschädigungen**
 Beschädigungen durch Schmutz oder Steinschlag, die auf ortsübliche Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen oder ordnungsgemäße Landwirtschaft zurückzuführen sind, sind vom Betreiber der Batteriespeicheranlage zu dulden und führen zu keinerlei Schadensersatzansprüchen.
- Pflanzmaßnahmen**
 Bei Pflanzmaßnahmen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Regelungen für Mindestgrenzabstände gem. Art. 48 Abs. 1 AGBGB zu berücksichtigen.

Gemeinde Marklkofen

**BEBAUUNGSPLAN
 "SONDERGEBIET
 BATTERIESPEICHERANLAGE SIGLHOF"**



Planstand: 17.03.2026
 Maßstab: 1 : 1.000
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Martin Karlstetter