

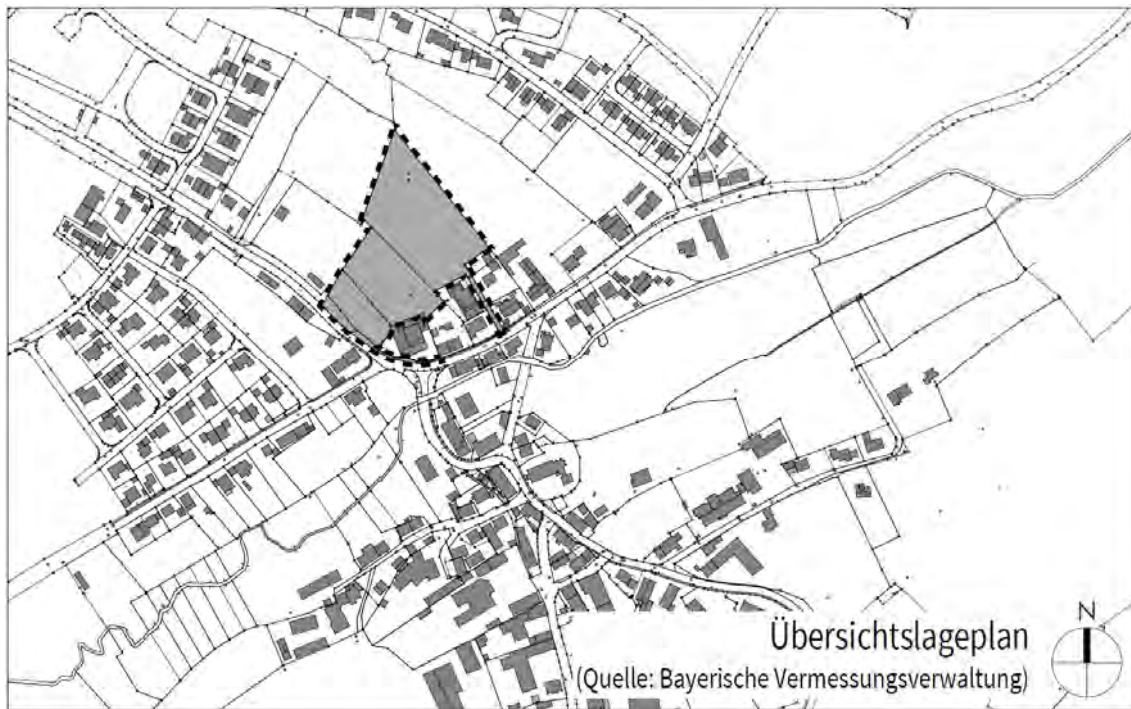


## Gemeinde Gerolsbach

### Bebauungsplan Nr. 49

### „Nähe Raiffeisen“

### Festsetzungen und Hinweise durch Text



#### Gesonderter Teil der Begründung:

- Umweltbericht nach §2a BauGB vom 22.11.2022 (Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Norbert Einödshofer)

#### Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Oktober 2021 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth)
- Verträglichkeitsuntersuchung vom 16.04.2021 (CIMA Beratung + Management GmbH)
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung vom 28.04.2021 (NICKOL & PARTNER AG)
- Verkehrsuntersuchung vom 07.06.2022 (VLI Verkehrsplanung Link)
- schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2022 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 22.11.2022

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## D) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

#### 1.2. Sonstiges Sondergebiet SO1 – großflächiger Einzelhandel, Wohnen, freie Berufe

##### **Erdgeschoss**

Zweckbestimmung: „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“

Zulässig sind Nahversorger als Vollsortimenter mit Getränkeverkauf inkl. Backshop mit Gastronomie bis 1.200 m<sup>2</sup>; Außengastronomie bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Stellplätze.

##### **Obergeschosse**

Zweckbestimmung: Gebäude und Räume für Wohnen sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

#### 1.3. Sonstiges Sondergebiet SO2 - Stellplätze

Zweckbestimmung: „Stellplätze“

Zulässig sind Stellplätze. Parkhäuser sind unzulässig.

- 1.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der Baugrenzen und auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Höhenlage der Gebäude

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

#### 2.2. Unterirdische Bauwerke/zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen) sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Bei einer Überdeckung unterirdischer Anlagen von mind. 0,6 m ab Rohdecke kann diese Grundfläche bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 unberücksichtigt

bleiben. Die durch Festsetzung durch Planzeichen D.3.2 festgesetzte Baugrenze gilt nur für oberirdische Bauwerke.

### 2.3. Abstandsflächen

Abstandsflächen müssen eine Tiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten.

Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

## 3. Örtliche Bauvorschriften

### 3.1. Dachgestaltung

Es sind nur begrünte Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zu mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Eine Kombination der begrünten Dachflächen mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

Dächer von Nebenanlagen, Anbauten, Vordächer o. Ä. sind in anderer Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

### 3.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten, sind nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

### 3.3. Vordächer Teilgebiet SO1

Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen eine maximale Ausladung von 2,2 m nicht überschreiten.

### 3.4. Fassadengestaltung

Es sind ausschließlich Putz-, Glas- und Holzfassaden zulässig. Mindestens 30% der geschlossenen Ansichtsfläche der jeweiligen Fassadenseite sind als Holzfassaden auszuführen. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

### 3.5. Außengestaltung

#### Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu 6,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2

ausgeführt werden.

Stützwände zur Geländeabfangung sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 75 cm nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Der Abstand der Stützwände untereinander muss mind. 75 cm (Terrassierung) und zu den Grundstücksgrenzen entlang des Plangebiets mind. 1,0 m betragen. Stützwände an der Grundstücksgrenze sind zulässig, wenn sie kommun (im nachbarschaftlichen Einvernehmen in schriftlicher Form) errichtet werden.

#### Teilgebiet SO1 und SO2

Entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze sind Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 4,8 m und ohne Grenzabstand zulässig. Diese sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

#### 3.6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

#### 3.7. Stellplätze

Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Pkw sind im Plangebiet allgemein zulässig.

#### Teilfläche SO1 und SO2

Insgesamt sind mindestens zwei Stellplätze mit einem Ladepunkt für Elektro-Kfz auszustatten.

#### Teilfläche WA1 und WA2

Je zwei Wohneinheiten ist mindestens ein Ladepunkt für Elektro-Kfz auszustatten.

### **4. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen, müssen jedoch um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.

### **5. Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 6. Werbeanlagen

### Teilgebiete SO1 und SO2 – Einzelhandel Erdgeschoss

- 6.1. Eine freistehende Werbeanlage ist an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W1 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 5 m verschoben werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 6,5 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen dieser Werbeanlage sind auf insgesamt maximal 28 m<sup>2</sup> und je Seite auf 14 m<sup>2</sup> beschränkt. Eine weitere freistehende Werbeanlage ist an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W2 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 5 m verschoben werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 3,5 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen dieser Werbeanlage sind auf insgesamt maximal 4 m<sup>2</sup> und je Seite 8 m<sup>2</sup> beschränkt.
- 6.2. Die Oberkante von Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.
- 6.3. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind nur in folgendem Umfang zulässig:
  - Werbeanlagen sind nur an der südwestlichen und südöstlichen Fassade zulässig,
  - eine Werbeanlage mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche,
  - zwei Werbeanlagen mit jeweils bis zu 12 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche,
  - eine Werbeanlagen mit bis zu 5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche,
  - vier Werbeanlagen mit jeweils bis zu 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.
- 6.4. Schriften und Einzelzeichen sind als Einzelbuchstaben zulässig.
- 6.5. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende, lichtwechselnde oder unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung (Blendwirkung) der Werbeanlagen ist unzulässig.
- 6.6. Es sind maximal drei Fahnenmaste an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Die Oberkante von Fahnen und Fahnenmasten darf eine Höhe von 8,5 m über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 5 m verschoben werden.
- 6.7. Laseranlagen, Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

6.8. Sonstige Teilgebiete: Teilgebiete WA1 und WA2/Teilgebiet SO1 1. und 2. Obergeschoss

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

**7. Grünordnung**

7.1. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes

nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1

Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und B.5.5, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.7.5 und D.7.7 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind gemäß Festsetzung durch Text Punkt D.7.4 flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7.2. Private Grundstücksfläche: Spielplatz

nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2 und gemeindlicher Spielplatzsatzung

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Zusätzlich ist der Spielplatz fachgerecht mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen (keine Giftpflanzen). Wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte und Geländemodellierungen sind zulässig.

7.3. Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebietsflächen

Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.7.5 oder D.7.6 ist zulässig.

7.4. Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen innerhalb der Wohngebietsflächen

Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.7.5 oder D.7.6 ist zulässig.

Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

- 7.5. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art  
nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3  
Artenauswahl:  
heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm  
Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung  
(vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage  
und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.
- 7.6. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art  
nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.4  
Artenauswahl:  
Zusätzlich zu den unter D.7.5 festgesetzten Arten ist im Bereich von Sonderstandorten (im  
Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) die Verwendung nichtheimischer, an den  
Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum  
geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:  
Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)  
Alnus spaethii (Purpur-Erle)  
Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grün-Esche)  
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)  
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)  
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)  
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

*Sophora japonica* 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

(vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden), Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

7.7. Anpflanzung von Strauchhecken nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.5:

Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.

*Corylus avellana* (Haselnuss)

*Cornus mas* (Kornelkirsche)

*Cornus sanguinea* (Hartriegel)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

*Prunus spinosa* (Schlehdorn)

*Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)

*Rhamnus frangula* (Faulbaum)

*Sambucus nigra* (Holunder)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: mind. als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m,

mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm

autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)

Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.),

Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft.

Alternativ zur festgesetzten Neupflanzung von Strauchhecken ist ein Erhalt und Umbau der bestehenden monotonen Hainbuchenhecken in gemischte Heckenstrukturen mit verschiedenen heimischen, standortgerechten Gehölzen anzustreben und zulässig (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2 der saP und Festsetzung durch Text D.8.1)

7.8. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen



sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen.  
Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

## **8. Artenschutz**

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP (Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom 16.10.2021) geforderten Maßnahmen sind zu beachten.

### **8.1. Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der saP):**

#### **Vermeidungsmaßnahme V1:**

Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

#### **Vermeidungsmaßnahme V2:**

Die Fällung der alten Obstbäume (nummerierte grüne Punkte in Abb. 1 der saP) darf nur im Oktober mit vorheriger fachkundiger Kontrolle der Baumhöhlen auf etwaige Quartiernutzung durch Fledermäuse erfolgen. Sollte eine Fällung im Oktober nicht möglich sein, sondern erst in der Winterzeit zwischen November und Ende Februar, sind zwischen Mitte August und Mitte Oktober alle als Fledermausquartier nutzbare Höhlungen fachgerecht von einem Fledermausexperten mit einem Einwegverschluss zu versiegeln

#### **Vermeidungsmaßnahme V3:**

Die alte Buche in der Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereiches ist zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen ggf. durch Schutzzäunung zu schützen  
(vgl. Festsetzung durch Planzeichen B.5.6)

#### **Ausgleichsmaßnahme A1:**

Da keine geeignete Ausgleichsfläche zur Anlage einer Streuobstwiese verfügbar ist, wird abweichend von Pkt. 3.1 der saP folgende Ersatzmaßnahme festgesetzt:

Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese auf Flurnummer 938/2, Gemarkung Gerolsbach, Teilfläche südlich des bestehenden Purrabaches, Flächengröße ca. 4.800 m<sup>2</sup>  
(vgl. Hinweis durch Text E.11)

#### **Durchzuführende Herstellungsmaßnahmen:**

- Grabenaufweitung um ca. 5 Meter nach Süden  
(flaches Abschieben des Oberbodens von ca. 30 – 40 cm,  
mähbare Böschungsangleichung zur restlichen Teilfläche)

- Feuchtwiesenansaat mit Regio-Saatgut auf der abgeschobenen Fläche

Durchzuführende Pflegemaßnahmen:

- Anschließend zunächst zweischüriges Mahdregime (ab 30.06. und 31.08.) auf der gesamten Fläche südlich des Purrabachs,  
nach drei Jahren auf der abgeschobenen Teilfläche nur noch einschürige Spätsommermahd ab 15.08.,  
auf der übrigen Teilfläche zweischürige Mahd fortführen

Die oben genannte Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumrodungen durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuarbeiten.

**Ausgleichsmaßnahme A2:**

Für die Inanspruchnahme von Heckenstrukturen, insbesondere der diagonal verlaufenden Hecke zwischen Nordost- und Südwestteil des Geltungsbereiches, sind Gebüsche und Hecken (zwei- bis dreireihige Anpflanzung mit mindestens 100 m Gesamtlänge und 2,5-3 m Tiefe) neu anzulegen. Dies kann im Rahmen der Eingrünung des Baugebietes am Ost- und Nordwestrand erfolgen. Ein Umbau der bisher monotonen Hainbuchenhecken in gemischte Heckenstrukturen mit verschiedenen heimischen, standortgerechten Gehölzen wäre wünschenswert und kann im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs mit angerechnet werden.

(vgl. Festsetzung durch Planzeichen B.5.5 und Festsetzung durch Text D.7.7)

- 8.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (gemäß Pkt. 3.2 der saP):

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1:**

Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Baumquartiere für Fledermäuse durch die Rodung der alten Streuobstbäume sind 16 Fledermaus-Rundkästen (ggf. in Gruppen von 4x4 Kästen) in einem Baumbestand in der Umgebung ( $\leq 1$  km Entfernung) aufzuhängen. Alternativ dazu können von den zu rodenden Obstbäumen mit Spechthöhlen Stammabschnitte, die oberhalb und unterhalb der Höhle gekappt wurden (i. d. R. jeweils ca. 1 m Abstand zum

Höhleneingang), in einem nahegelegenen Gehölzbestand an einem geeigneten Baum angebracht werden, so dass die Höhlungen als Fledermausquartiere (weiter) genutzt werden können (näheres hierzu: KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN 2021a). Pro derartig umgesiedelte Höhle entfällt die Verpflichtung zum Aufhängen von drei Ersatzkästen. Sämtliche Maßnahmen von CEF 1 sind unter fachlicher Begleitung und Anleitung eines Fledermausexperten durchzuführen.

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2:**

Als Ausgleich für den Verlust von Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten durch die Rodung der alten Streuobstbäume sind zwölf Vogelnistkästen an geeigneten Stellen (Bäume, Hauswände) im näheren Umfeld aufzuhängen. Darunter sollten mindestens vier Kästen mit ausdrücklicher Eignung für die Art Gartenrotschwanz enthalten sein.

Die Maßnahmen CEF1 und CEF2 sind gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vor dem ersten Eingriff in die alten Streuobstbäume, d.h. vor der Baumfällung, umzusetzen.

### **9. Schallschutztechnische Festsetzungen**

#### Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrs- und Gewerbelärm zu treffen. Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, von Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens das folgende Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß erreichen:

- WA1 und WA2:  $R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$
- SO1:  $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$

Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume im SO1 ist ein Abzug von 5 dB zulässig.

### **E) Hinweise durch Text**

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

3. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
4. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
5. Werbeanlagen sind nur während der Betriebszeiten auszuleuchten.
6. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
7. Für zu erhaltende Bäume und Gehölze sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
8. **Weitere aus naturschutzfachlicher Sicht gegebene Empfehlung:**  
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
9. Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 2560-22 SU V01) der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising vom 08.07.2022 sowie alle dort genannten Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Gerolsbach eingesehen werden.
10. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

11. Lage der Ausgleichsfläche gemäß Pkt. 3.1 der saP (vgl. Festsetzung durch Text D.8.1)



12. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2035 gemäß den Vorgaben der RLS 19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für die jeweilige Gebietskategorie tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der nach Kapitel

4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z. B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).

13. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise:  $R_w(C; Ctr) = 37 (-1; -3)$ . Der Korrekturwert „Ctr“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts Ctr erreicht wird.
14. Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von ggf. im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten im WA1 und WA2 müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.
15. Mit dem Antrag auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Veränderung der Betriebsstätten einer Anlage oder zur wesentlichen Veränderung in dem Betrieb einer Anlage im SO1 und SO2 ist eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastung nach den Vorgaben der TA Lärm vorzulegen.