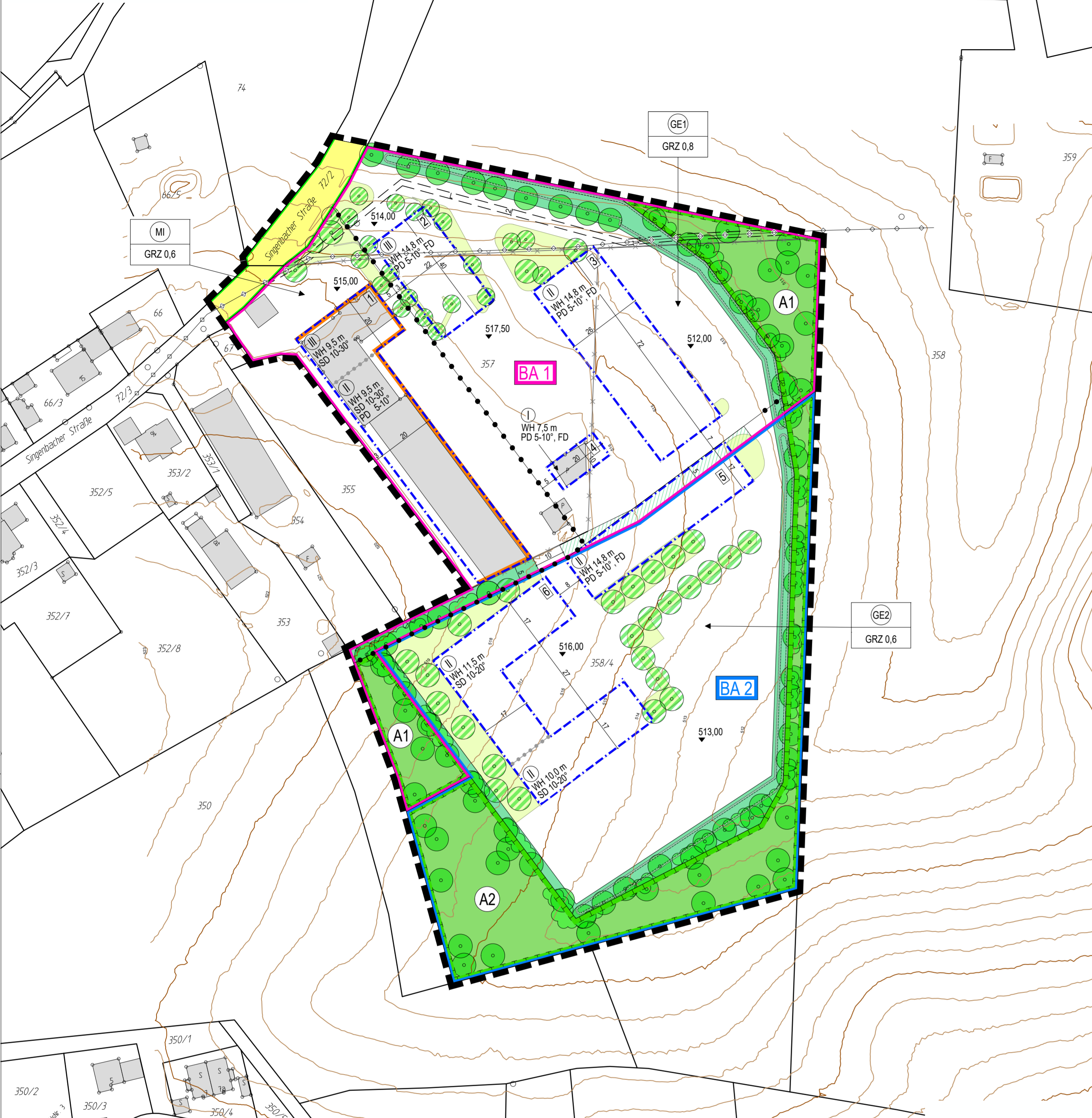


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46

"ALBERZELL - OST"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugsystem: Lage: UTM 32
Bezugsystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄMBEL

Die Gemeinde Geroltsbach erlässt aufgrund

- der §§ 1a, 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Abs. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 "Alberzell - Ost" als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen durch Text und Planzeichen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 11,50 m
- Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist zu messen in Außenwand, ab der Oberkante Rohfußboden im festgelegten Vollgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. mit der Oberkante Attika. Bei Putzfächern ist die max. zulässige Wandhöhe an der höheren Wandseite einzuhalten.
- Baugrenzen, Abstandflächen
- festgesetzte Baugrenze: eine Überschreitung durch Dachüberstände und Eingangsüberdachungen wird generell zugelassen.
- Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen
Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten zu begrenzenden Grundstücksanteile zur Ortsrandengrünung (9.5 und 9.8) sind sie grundsätzlich unzulässig.
Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- Bauliche Gestaltung
- 1 Dächer
 Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig.
 Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-20° zulässig.
 Es sind Putzdächer mit einer Dachneigung von 5-10° zulässig.
 Es sind Flachdächer zulässig.

- Dachneigungen für Flachdächer sind nur extensive Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm zulässig. Als Dachdeckung für Putz- und Satteldächer sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondecksteine in den Farben Rot bis Braun sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Für Putzdächer werden auch nicht glänzende Blechdeckungen in den Farben Rot bis Braun zugelassen.
- Dachaufbauten und Dachneigungen
Dachaufbauten wie Zwerchböden und Dachgauben sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mehr als 25° zulässig. Dachneigungen sind unzulässig.
Bei Putz- und Flachdächern werden betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z.B. für Lüftungs- oder Heizungsanlagen, Aufzugschächte und dergleichen), auch über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus, auf Dächern zugelassen. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie ein mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzuführen. Sie dürfen die maximal zulässige Wandhöhe (WH) um max. 2 m übertreten.
- Photovoltaikanlagen
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegen, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden.
Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind nur auf Flach- und Putzdächern und unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (WH) um nicht mehr als 1,5 m überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie ein mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzuführen.
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.
Mindestens 20% der Dachflächen (vertikale Projektion auf die Dachfläche), wenn nicht mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt, sind mit Photovoltaikanlagen zu überstelen.
- Gebäudegestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Auslieferung sind unzulässig.

- Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht übertreten.
Werbeanlagen an der Fassade eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein. Maximale 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf max. 30 qm Fläche zu beschränken.
Grüne und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichterbrüchen sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen.
Das Anbringen von Werbeanlagen an Säulen und Einfriedungen ist unzulässig.
Es sind die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von drei (3) Fahnen und einem (1) Werbetropfen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtsfäche darf jeweils max. 8,0 m² (bei beiseitigen Werbeanlagen dann 2 x 8 m) betragen.
- Verkehrflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Grünordnung
9.1 Grünordnung allgemein
Die Herstellung der unter 9.2 bis 9.6 und 11 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauabschnitts durchzuführen. Alle unter 9.2 bis 9.6 und 11 grünordnerischen festgesetzten Gebölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
9.2 Privates Grün
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 600 m² Baufäche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbäum als zu pflanzen festgesetzt.
Mindestqualität Laubbäum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- Art der baulichen Nutzung
2.1 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet M1 gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet M1 die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungstätten generell unzulässig, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind sie auch nicht ausnahmsweise zulässig.
2.2 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Ausdiener und Betriebspersonal, Betriebsanbau, Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.
2.3 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes M1 und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Geroltsbach verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung
3.1 GRZ 0,6 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen in ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 3.3 III Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse z.B. III (3)

- private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit Obst- und/oder heimischen Laubbäumen (gem. Mindestqualität Festsatzung 9.2) zu bepflanzen.
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Nebenanlagen wie Holzrücken, Gartenhäuser, u.ä.) sind innerhalb der Flächen nicht zulässig. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig. Naturnah gestaltete Anlagen zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser werden zugelassen. Für die verbodenen, nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen werden folgende Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen vorgegeben:
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die 1. Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist, oder
- Entwicklung einer Algras-Hochstaudenflur, Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus
oder
- Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung.
Anfallendes Müllgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen. Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.
Für die festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut (Standort angepasstes Pflanz- und Saatgut aus der Region) zu verwenden.
- private Grundstücksfläche zur temporären Eingrünung des Baugebietes (Baubabschnitt 1), mit Umsetzung des GEZ darf die temporäre Eingrünung entfernt werden.
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Sträuchern als 2- bis 3-reihige Hecke im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen (Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60-100 cm) Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
Für die festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzgut (Standort angepasstes Pflanzgut aus der Region) zu verwenden.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Oberflächen von Pkw-Stellplätzen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasenteile, Plaster mit Keulsteine, etc.).
- Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m über Gelände, als transparente und sockelloze Zäune aus Holzstaketen, Stabgitter oder Maschendraht zulässig. Sie sind mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
Vollständig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
Im Bereich der Ausgleichsflächen sind Einfriedungen unzulässig. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des GE1 und GE2 dürfen Einfriedungen nur an der dem Baugebiet zugewandten Seite errichtet werden, soweit nicht eine Eingrünung der Einfriedung durch Gehölzpflanzungen gewährleistet ist.
- Geländeeränderungen, Stützmauern
Erlangung der benachbarten Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Tiefe von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu erhalten.
Geländeeränderungen sind durch Böschungen oder Stützmauern auszuführen. Böschungen werden mit einer Neigung von max. 1 : 2 (Höhe : Breite), notwendige Stützmauern werden grundsätzlich mit einer maximal sichtbaren Höhe von 1,5 m zugelassen. Stützmauern dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Abstand zur Grundstücksgrenze sowie untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.
Im Bereich der privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes gem. Festsetzung 9.5 und 9.6 und im Bereich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gem. Festsetzung 12.2 und 12.3 sind keine Stützmauern zulässig.
Stützmauern sind mit Sträuchern vorzupflanzen und/oder mit Klettergehölzen (Artenliste siehe Hinweise) zu beranken.
- Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
12.1 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 7.220 m² nachgewiesen (Ausgleichsfläche für BA1: 2.560 m², für BA2: 4.660 m²).
Die unter 12.2 und 12.3 festgesetzten Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern und an das Ökofachkatalster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden. Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist für BA1 und BA2 jeweils innerhalb eines Jahres nach Nutzungs- aufnahme der jeweiligen Gebäude durchzuführen. Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszubereiten.
12.2 A1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A1 für Baubabschnitt BA1
Entwicklungsziel: extensiv genutzte, artreiche Wiese, Feldhecken und Einzelbäume
Herstellungsmassnahmen: Anpflanzung von Bäumen und Feldhecken gemäß Festsetzung 9.3 und 9.4.
Die Ausgleichsfläche ist mit einer zeitlichfristigen Regeisatzung als artreiche Wiese der Herkunftsregion Unterbayerische Hügel- und Plattenregion anzusehen (Saatmischung: 70% Gräser, 30% Kräuter, Ansaatstärke: 3 g/m²).
Pflegemaßnahmen: Nach erfolgreicher Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Während der ersten zwei Jahre sind die Flächen zur Auslagerung dreimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 01.06. zu erfolgen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab dem 01.07. zu erfolgen hat. Das Müllgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Ausgleichsfläche zu entfernen. Mähdung sowie Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemische Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche ist kerntreu zu machen bzw. von den umliegenden Flächen eindeutig abzugrenzen (z.B. durch Auspflücken).
Für die festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut (Standort angepasstes Pflanz- und Saatgut aus der Region) zu verwenden.
Vor der Herstellung der Ausgleichsfläche sind Geländeanspassungen zur Herstellung der Bauflächen zulässig.
- A2 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A2 für Baubabschnitt BA2
Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen entsprechend Festsetzung 12.2
- Immissionschutz
Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 1572-2021 V02, November 2021) durchgeführt.
13.1 Festsetzung gewerbliches Vorhaben
13.1.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, vom 28.09.1988, OMB 1988, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.08.2017 (BKAz AT 08.08.2017 85) und konjunkt mit Schreiben vom 07.07.2017 (Mtz. IG 17 - 5012) zu beachten.
13.1.2 Der Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 357, 358 und 358/4, Gemarkung Alberzell, ist nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallmindernde Anlagenteile sind von luftschalldämmenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
13.1.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 40 (dB(A) Tag / Nacht) für ein Mischgebiet von 60 / 45 (dB(A) Tag / Nacht) tagsüber um nicht mehr als 30 (dB(A)) und nachts um nicht mehr als 20 (dB(A)) überschreiten. Die Festsetzung beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
13.1.4 Das Tor der Halle in Baufenster 1 in Richtung Westen muss bei lärmintensiven Tätigkeiten geschlossen bleiben.
13.1.5 Die Fahrwege auf dem Betriebsgelände sind eben auszuführen (Asphalt oder gvw.).
13.1.6 Die Außenbauteile der Neubauten müssen im eingebauten Zustand mindestens folgende Schalldämmung erreichen:
Garagegebäude und Lagerhalle:
Fassade und Dach mit Fenster:
R_w ≥ 25 dB
R_w ≥ 15 dB
Tore:
R_w ≥ 40 dB
Fenster:
R_w ≥ 25 dB
Tore:
R_w ≥ 15 dB

13.1.7 Der Beurteilungspegel, der von den Anlagen auf Fl.Nr. 357, 358 und 358/4, Gemarkung Alberzell, ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgende Immissionsrichtwerte (IRW) an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) wertsicher in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

Immissionsort	Fl.Nr. (Gemarkung Alberzell)	Geschosse	Nutzung	IRWred,max(dB(A))		
				Tag	Nacht	
IO 1	Brunnenstraße 7a	350/1	II+D	WA	49	34
IO 2	Geirnfeldstraße 6	371/11	II+D	WA	49	34
IO 3	Brunnenstraße 6	371/11	II	WA	49	34
IO 4	Brunnenstraße 14	371/6	II+D	WA	49	34
IO 5	Singerbacherstraße 18	353	II	MD / MI	54	39
IO 6	Singerbacherstraße 16	353/2	II	MD / MI	54	39
IO 7	Singerbacherstraße 15	66/3	II+D	MD / MI	54	40
IO 8	Singerbacherstraße 19	77	II+D	MD / MI	54	39
IO BP	Eigenes Bauvorhaben	357	OG	MD / MI	54	39

- Ausführung der Tiefgaragenrampen
Die Fahrspur der nicht eingehauete TG-Rampen ist mit einer glatten Oberfläche auszuführen (Asphalt oder gvw.). Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lammarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gussseilsperrplatten).
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen weiteren Lüftungsanlagen (z.B. Tiefgarage) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 (dB(A)) unterschreiten.
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Lüftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 (dB(A)) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der teilrequenten Geräusche ist die E-DIN 45880:2020-02 zu beachten.
- Die Maßnahmen können im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.
- Festsetzung Wohnnutzung (für Neu- und Umbauten):
 Grundorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Zu offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 sind in dem mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaste Laubengang, Prallscheibe, etc.) mit einer Mindestdiefe von 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Mischgebiet von 60 (dB(A)) tagsüber und 45 (dB(A)) nachts eingehalten werden.

- Fläche mit einzuergänzendem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Geroltsbach
- Sonstige Festsetzungen
15.1 Maßzahl in Metern, z.B. 10m
15.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
15.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Wandhöhen und Dachformen

- Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserrechtliches Landesamt Pflaffenhofen an der Ilm zu beteiligen.
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, dass der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen ist (§ 202 BauGB).
- Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausübung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.
Durch die bestehende Bebauung darf es gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zudem zu keiner Verschlechterung bei wild aufließendem Wasser für Dritte kommen.
- Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe sowie wie möglich zu verzichten.
Die Verwendung regenerativer Brennstoffe und Energiequellen wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere wird die passive und aktive Nutzung der Solarenergie empfohlen. Ebenso wird die Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWW 2001) wird hingewiesen.
- Im Sinne der Verbesserung des Kleinclimas und der Wärmeabstrahlung von Gebäuden sollte bei der Farb- und Materialwahl für Fassaden auf dunkle, wärmeaufnehmende Farben und Materialien verzichtet werden. Stattdessen sind nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmeeffektion zu verwenden.

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Geroltsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gebölze über 2m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechen Art. 47 und 48 ABSGB wird hingewiesen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikations- und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

- Begrünung von Stützmauern, Fassadenbegrünung
Zur Begrünung von Stützmauern und Fassaden werden die im Folgenden genannten Arten vorgeschlagen.

Pflanzungszwecke Kletterpflanzen:	Pflanzungszwecke Spaliergehölze:
Clematis paniculata	Carpinus betulus
Clematis vitalba	Carpinus betulus
Hedera helix	Hamamelis virginica
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Poligonum auberti	Knöterich
- Die Begrünung von Fassaden wird im Sinne der Verbesserung des Kleinclimas ausdrücklich begrüßt. Ungegliederte fensterlose Fassaden können z.B. auch mit den genannten Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen begrünt werden. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spannstränge oder -gitter verwendet werden.
- Erforderliche Gehölzabstände sind nur außerhalb der Vogelgeschützte, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig.
- Mit den Genehmigungsurteilen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Grünflächen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefelegungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen. Darüber hinaus ist in den Genehmigungsurteilen die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NN anzugeben.

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer z. B. 67
 aufzuhebende Flurstücksgrenze
 bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 Höherschichtlinien des vorhandenen Ugeländes in m ü. NN z. B. 516 m ü. NN
 geplantes / bestehendes Geländeeiveau mit Angabe in m ü. NN z. B. 515,00 m ü. NN
 geplante Sickererde
 geplanter Baubabschnitt BA1
 geplanter Baubabschnitt BA2
 Nummerierung Bauräum, z.B. 1
 bestehender Mischwasserkanal
 unverbindlicher Vorschlag zur Anlage nicht überbaubar privater Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten mit Laubbaumartpflanzung (vgl. Festsetzung 9.2)

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein inkonkret Altlastenverdacht oder sonstige Untergundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pflaffenhofen an der Ilm und dem Wasserwirtschaftamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Mischwasserkanal anzuschließen.
- Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnissfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NWFWV), die hierzu ergründeten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Entleeren von gesammeltem Niederschlagswasser, TRNSGW) und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnissfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFWV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Pflaffenhofen an der Ilm zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

- Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserrechtliches Landesamt Pflaffenhofen an der Ilm zu beteiligen.
- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, dass der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen ist (§ 202 BauGB).
- Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausübung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.
Durch die bestehende Bebauung darf es gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zudem zu keiner Verschlechterung bei wild aufließendem Wasser für Dritte kommen.
- Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe sowie wie möglich zu verzichten.
Die Verwendung regenerativer Brennstoffe und Energiequellen wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere wird die passive und aktive Nutzung der Solarenergie empfohlen. Ebenso wird die Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWW 2001) wird hingewiesen.
- Im Sinne der Verbesserung des Kleinclimas und der Wärmeabstrahlung von Gebäuden sollte bei der Farb- und Materialwahl für Fassaden auf dunkle, wärmeaufnehmende Farben und Materialien verzichtet werden. Stattdessen sind nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmeeffektion zu verwenden.

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Geroltsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gebölze über 2m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechen Art. 47 und 48 ABSGB wird hingewiesen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikations- und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

- Begrünung von Stützmauern, Fassadenbegrünung
Zur Begrünung von Stützmauern und Fassaden werden die im Folgenden genannten Arten vorgeschlagen.

Pflanzungszwecke Kletterpflanzen:	Pflanzungszwecke Spaliergehölze:
Clematis paniculata	Carpinus betulus
Clematis vitalba	Carpinus betulus
Hedera helix	Hamamelis virginica
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Poligonum auberti	Knöterich
- Die Begrünung von Fassaden wird im Sinne der Verbesserung des Kleinclimas ausdrücklich begrüßt. Ungegliederte fensterlose Fassaden können z.B. auch mit den genannten Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen begrünt werden. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spannstränge oder -gitter verwendet werden.
- Erforderliche Gehölzabstände sind nur außerhalb der Vogelgeschützte, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig.
- Mit den Genehmigungsurteilen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Grünflächen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefelegungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen. Darüber hinaus ist in den Genehmigungsurteilen die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NN anzugeben.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zur dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Geroltsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Geroltsbach, den

Gertl Schwertfim
Zweite Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

Geroltsbach, den

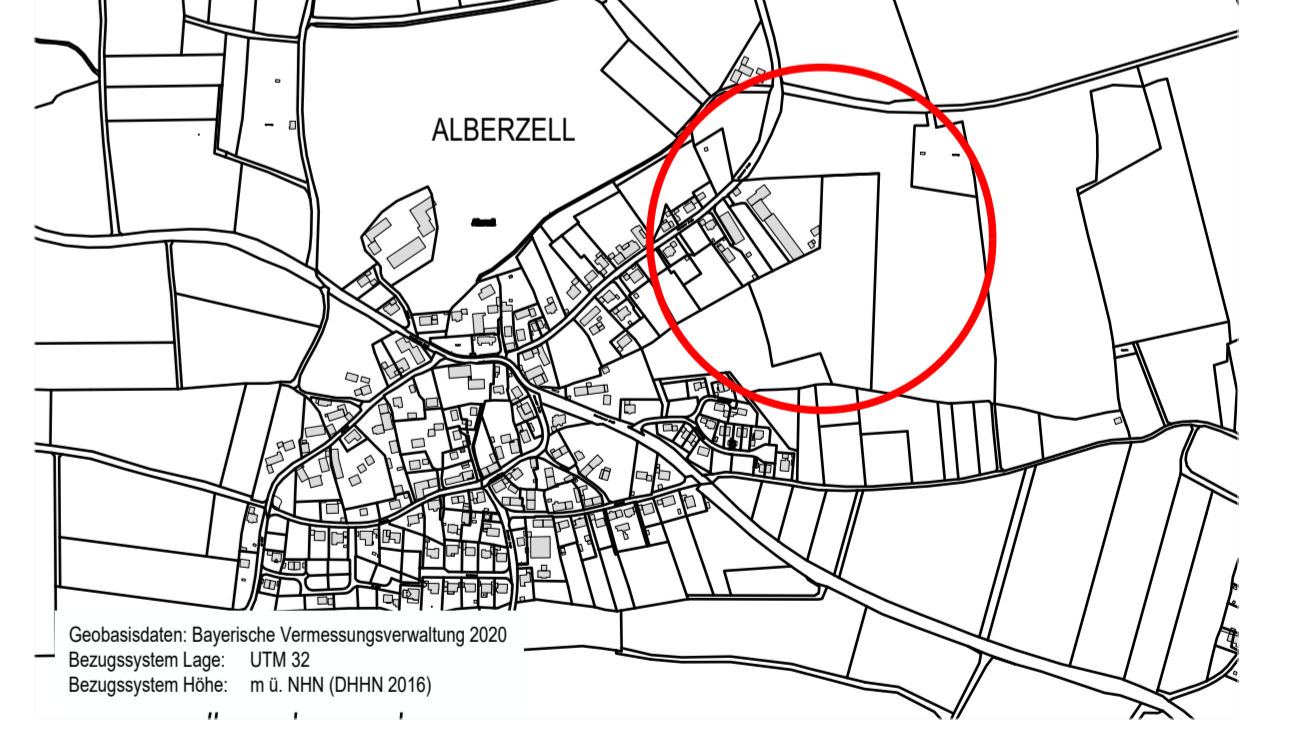
Gertl Schwertfim
Zweite Bürgermeisterin

GEMEINDE GEROLTSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "ALBERZELL - OST"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieur
Vermessungsingenieur
Erschließungssträger
Hoherwarter Straße 124
85276 Pflaffenhofen
Tel.: 08441 50406-0
Fax: 08441 50406-9
Mail info@wipflerplan.de

VORHABENTRÄGER:
**Irrenhauser & Seitz
GmbH & Co. KG**
Singerbacher Straße 24
85302 Alberzell
Tel.: 08250 9877-0
Tel.: 08250 9877-233
E-Mail: info@irrenhauser-seitz.de

**NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER**
Marianstraße 7
85298 Scheyern
Tel.: 08441 82480
Fax: 08441 82470
E-Mail: info@einodshofer.de

PFAFFENHOFEN, DEN 16.11.2021