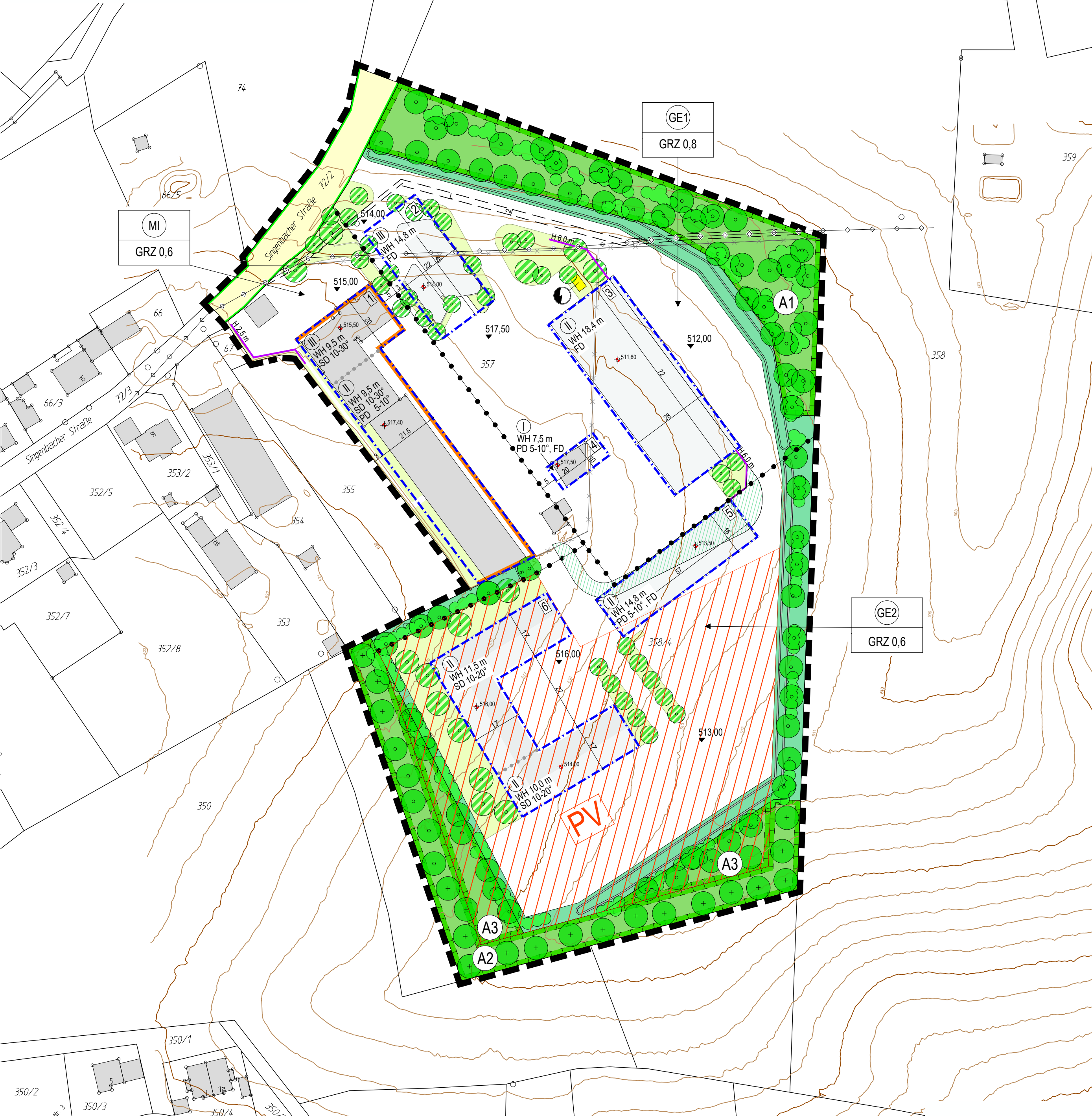


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46

"ALBERZELL - OST"



1. PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gerolbsch erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 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

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 ist in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI 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 Aufsicht- und Sachbearbeiter, Betriebsanleiter und Betriebsräte, Anlagen für kulturelle, kreative, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten unzulässig, Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.
 - 2.3 Fläche zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen als Zwitternutzung
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Photovoltaikmodulen auf Rahmen- oder Punktfundamenten sowie die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorgebäude und Gebäude bzw. Anlagen zur Aufnahme der Batteriespeicher, als Zwitternutzung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - die zulässigen freistehenden gebäudeunabhängigen Photovoltaikmodule sowie zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorgebäude und Gebäude bzw. Anlagen zur Aufnahme der Batteriespeicher sind innerhalb eines Jahres nach der Errichtung von Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
 - die gesamte Anlage ist mit Beginn der Errichtung der Gebäude im Bauformer 6 zurück zu bauen;
 - die Grundflächenzahl GRZ beträgt maximal 0,5 (Module gemessen in senkrechter Projektion auf das Gelände);
 - die zulässige Höhe baulicher Anlagen (h_{BA}) in m beträgt max. 3,0 m (die h_{BA} ist von der natürlichen Geländeoberkante bis zum höchstgelegenen Abschluss baulicher oder technischer Anlagen zu messen);
 - von den Modulen darf keine Blendwirkung ausgehen;
 - die Module sind in Reihen auf Modulständern mit einem Abstand von der Geländeoberfläche von mind. 0,8 m anzuordnen;
 - zwischen den Modulständern sind mindestens 3,0 m breite besonnte Streifen freizuhalten.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
 - 3.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 - 3.3 Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse z.B. III (3)
 - 3.4 max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 11,50 m
 - 3.5 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist zu messen in Außenwände, ab der Oberkante des festliegenden, unmittelbar am Gebäude angrenzenden Geländequerschnitt des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl, bzw. mit der Oberkante Akts.
 - 3.6 festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NN/N in Baureaum, z.B. 511,50 m ü. NN
4. Baugrenzen, Abstandsflächen
 - 4.1 festgesetzte Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO; eine Überschreitung durch Dachüberstände und Eingangsüberdachungen wird generell zugelassen.
 - 4.2 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
5. 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 begründenden Grundstücksanteile zur Ortsrandengrünung (9,6 und 9,7) sind sie unzulässig.
 - Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 5,0 m über Oberkante geplantes Gelände nicht überschreiten.
6. Bauliche Gestaltung
 - 6.1 Dächer
 - 6.1.1 Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig.
 - 6.1.2 Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-20° zulässig.
 - 6.1.3 Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-10° zulässig.
 - 6.1.4 Es sind Flachdächer zulässig.
 - 6.2 Dachendeckungen
 - Als Dachendeckungen für Flachdächer sind nur extensive Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm zulässig. Als Dachendeckung für Pult- und Satteldächer sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kieselgale, etc.).
 - 6.3 Dachaufbauten und Dacherschritte
 - Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mehr als 25° zulässig. Dacherschritte sind unzulässig.
 - Bei Pult- und Flachdächern werden betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z.B. für Lüftungs- oder Heizungsanlagen, Aufzugschächte und dergleichen), auch über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus auf Dächern zulässig. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie ein mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzusetzen. Sie dürfen die maximal zulässige Wandhöhe (WH) um max. 2 m übertreten.
 - 6.4 Photovoltaikanlagen
 - Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen in von der Dachfläche abweichenden Neigungswinkel sind nur auf Flach- und Pultdächern 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 zurückzusetzen.
 - Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzutellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen. Mindestens 20% der Dachflächen (vertikale Projektion auf die Dachfläche), wenn nicht mit einer externen Dachbegrünung ausgeführt, sind mit Photovoltaikanlagen zu überstellen.
 - 6.5 Gebäudegestaltung
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
7. Werbeanlagen
 - Werbeanlagen an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Abschluss der Wand bzw. Oberkante Akts einhalten und dürfen diese nicht übertreten.
 - Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf max. 30 m Fläche zu beschränken.
 - Greile und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichterbrunnen sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen.
 - Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.
 - Es wird die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von drei (3) Fahnen und einem (1) Werbepylon auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Anstrichfläche darf jeweils max. 8,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 8 m²) betragen.
8. Verkehrsflächen
 - 8.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 8.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
9. Grünordnung
 - 9.1 Grünordnung allgemein
 - Die Herstellung der unter 9.2 bis 9.7 und 11 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung im jeweiligen Abschnitt MI, GE 1 und GE 2 durchzuführen. Alle unter 9.2 bis 9.7 und 11 grünordnerisch festgesetzten Gehölze 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 60 m² Grundstücksfläche (Gewerkegebiet, Mischgebiet) wird mind. ein Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbauum als zu pflanzen festzusetzen.
 - Mindestqualität Laubbau: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 - Mindestqualität Nadelbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- 9.3 zu pflanzen der heimischer, standortgerechter Laubbauum 1. oder 2. Wuchsordnung (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)
- 9.4 zu pflanzen der Obstbaum in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand, bevorzugt in lokaltypischen Sorten (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)
- 9.5 Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern als 2- bis 3-reihige Hecke im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m
- 9.6 private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugelbietes und zur Anlage von Entwässerungsröden
- 9.7 private Grundstücksfläche zur temporären Eingrünung des GE1, mit Umsetzung von Gebäuden im GE 2 (Baureaum 5) darf die temporäre Eingrünung entfernt werden.
- 9.8 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberfläche von Pkw-Stellplätzen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kieselgale, etc.).
10. Einfriedungen
 - Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Holzstäben, 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.
11. Geländeveränderungen, Stützmauern
 - Entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Tiefe von mindestens 1,0 m zu jeweiligen Grundstücksgrenze zu erhalten.
 - Geländeveränderungen sind durch Böschungen oder Stützmauern auszubilden. Böschungen werden mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe/Breite), notwendige Stützmauern werden grundsätzlich mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,5 m zugelassen. Stützmauern dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ihr Abstand zur Grundstücksgrenze sowie untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.
 - Im Bereich der "privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugelbietes und zur Anlage von Entwässerungsröden" gem. Festsetzung 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 bis 12,4 keine Stützmauern zulässig.
 - Stützmauern mit Sträuchern vorzupflanzen und/oder mit Klettergehölzen (Artenliste siehe Hinweise) zu beranken.
12. Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen
 - 12.1 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 7,572 m² nachgewiesen (Ausgleichsfläche A1: 3,751 m²; A2: 2,478 m²; A3: 1,343 m²).
 - Die unter 12,2 bis 12,4 festgesetzten Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LÄU) zu melden.
 - Die Herstellung der Ausgleichsfläche A1 ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme von GE1 durchzuführen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche A2 ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage durchzuführen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche A3 ist innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme von GE2 durchzuführen.
 - 12.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A1
 - Entwicklungsziel: extensiv genutzte, artenreiche Wiese, Feldhecken und Einzelbäume
 - Herstellung/Planungsmaßnahmen:
 - Anpflanzung von Bäumen und Feldhecken gemäß Festsetzung 9,3 und 9,5.
 - Die Ausgleichsfläche ist mit einer zertifizierten Regioagrostisgemisch aus artenreicher Wiese der Herkunftsregion Unterbayrische Hügel- und Pfannenregion anzulegen (Saatsmischung: 70% Gräser, 30% Kräuter, Ansaatstärke 3 g/m²).

13. Artenschutz
 - Erforderliche Gehölzstellungen sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./02.02. zulässig.
 - Falls die Baufeldreinigung außerhalb der Vogelschutzzeit vom 01.10. bis 28./02.02. durchgeführt werden soll, so ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde das Vorkommen bedeutenderer Vogelarten zu prüfen.
 - Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten für Agrarfur (z.B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
14. Immissionschutz
 - Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 1572-2022 V03, September 2022) durchgeführt.
 - 14.1 Festsetzung gewöhnliches Vorhaben
 - 14.1.1 Hinsichtlich des Lärmzustandes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 28.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Akte IG 17 - 5012) zu beachten.
 - 14.1.2 Der Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 357, 358 und 358A, Gemarkung Alberzell in 85302 Alberzell ist nach dem Stand der Lärmtechnik sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschalleitende Anlagen sind von Luftschalleitenden Anlagen getrennt zu entwickeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht trotzbar sein.
 - 14.1.3 Der Beurteilungspegel, der von den Anlagen auf Fl.Nr. 357, 358 und 358A, Gemarkung Alberzell ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anliegergrundstück folgende Immissionswerte (I_W) an den maßgeblichen Immissionsorten werktags in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

| Immissionsort | Fl.Nr. (Bldg.-Nr.) | Geschosse | Nutzung | I _W red (L _{Aeq,1h}) | |
|---------------|-----------------------|-----------|---------|---|-------|
| IO 1 | Bronnlesstraße 7a | 350/1 | II+D | WA | 49 34 |
| IO 2 | Gemeinschaftsstraße 6 | 371/1 | II+D | WA | 49 34 |
| IO 3 | Bronnlesstraße 6 | 371/11 | II | WA | 49 34 |
| IO 4 | Bronnlesstraße 14 | 371/6 | II+D | WA | 49 34 |
| IO 5 | Siegenbachstraße 18 | 353 | II | MD / M | 54 39 |
| IO 6 | Siegenbachstraße 18 | 353/2 | II | MD / M | 54 39 |
| IO 7 | Siegenbachstraße 18 | 69/3 | II+D | MD / M | 54 39 |
| IO 8 | Siegenbachstraße 19 | 77 | II+D | MD / M | 54 39 |
| IO 9 | Siegenbachstraße 19 | 77 | II+D | MD / M | 54 39 |
| IO BP | Bauzweckbau | 357 | OG | MD / M | 54 39 |

 - 14.1.4 Einzelne kurzzeitige Geräuschschübe dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 (4,0 dB(A) Tag) und Nacht) und ein Mischgebiet von 60 (4,5 dB(A) Tag) und Nacht) nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit endet um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
 - 14.1.5 Die Außenbauteile der Neubauten müssen im eingebauten Zustand mindestens folgende Schalldämmung erreichen:
Garagegebäude und Lagerhalle:
Fassade und Dach inkl. Fenster: R_w ≥ 25 dB
Tore: R_w ≥ 15 dB
Werkstatt, Betriebsflächen u. dergleichen:
Fassade und Dach: R_w ≥ 40 dB
Fenster: R_w ≥ 25 dB
Tore: R_w ≥ 15 dB
 - 14.1.6 Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhanden aufliegenden Technischen Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Lüftungsöffnungen Tiefgarage etc.) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm von mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf an Immissionsort nicht trotzbar sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

- 14.2 Festsetzung Wohnnutzung (für Neu- und Umbauten):
 - Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume
 - zu offener Nutzung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 sind in dem mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaste Laubengänge, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von 0,5 m vor den zu schützenden Bereichen vorgesehen werden. Es muss sichergestellt werden, dass 0,5 m vor den zu offenden Fenstern eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm: 1998 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.
15. Fläche mit einzutragendem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gerolbsch
16. Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung einer Trafostation
17. Sonstige Festsetzungen
 - 17.1 Maßzahl in Metern, z. B. 10m
 - 17.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 17.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Wandhöhen und Dachformen

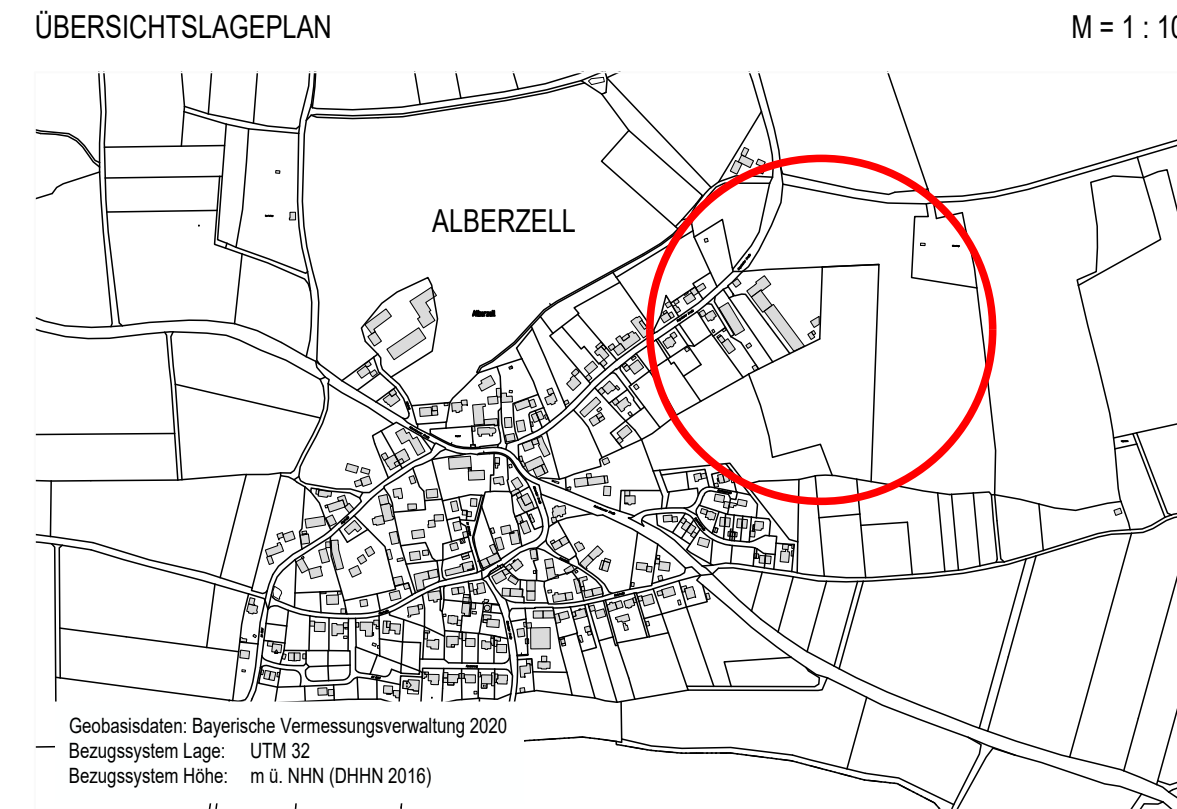
3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer z. B. 67
 - aufzubauende Flurstücksgrenze
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Höhereichtlinien des vorhandenen Ugeländes in m ü. NN, z. B. 520 m ü. NN
 - geplantes / bestehendes Geländeneivau mit Angabe in m ü. NN z. B. 515,00 m ü. NN
 - geplante Sickermerkte
 - Nummerierung Baureaum, z. B. 1
 - bestehender Mischwasserkanal
 - unveränderlicher Vorschlag zur Anlage nicht überbaubar privater Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten mit Laubbaumpflanzung (vgl. Festsetzung 9,2)
2. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
3. Sollen im Bereich des Bebauungsplanes Altstandverhältnisse bzw. ein konkreter Altstandverdracht oder sonstige Untergundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen abzufragen, abzufragen und ggf. zu sanieren.
4. Alle Vorhaben sind vor Bezug in die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Mischwasserkanal anzuschließen.
5. Für das erlaubnisierte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TRENOG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen, dass vor der geplanten Einleitung das Wasserschutzverfahren durchgeführt und die hierfür erforderlichen Entwässerungsunterlagen entsprechend der geprüften und genehmigten Planung errichtet worden sind.
6. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteanlagen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.
7. Für den Bereich der Lagerung und des Umgangs mit wasserführenden Stoffen ist die Anlageverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu beauftragen. Wasserführenden Stoffe dürfen nicht in den Untergund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.
8. 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 Staufluten und Grundstöße überflutet werden. Dies sollte bei der Ausübung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von oberirdigen Grundabflüssen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zudem zu keiner Versickerung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.
9. 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 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
10. Im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas und der Wärmeisolation 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 Wärmeisolation zu verwenden.
11. Eventuell zu Tage tretende Bodenkennmerkmale unterliegen gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DStGH der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
12. Bedingt durch die Ortslage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
13. 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 Gerolbsch zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch bei Deutschen Patentamt hinterlegt.
14. Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölz über 2m Höhe 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechen Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.
15. Bei geplanten Bauplanungen im Bereich von Vor- und Erdbeurteilungen sind die Merkblätter "Stäume, unterirdische Leitungen und Keller" der Fachagentur für Technik und Baueinführung vom 10.08.2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Bauplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekomunikationsnetzen und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.
16. Begrünung von Stützmauern, Fassadenbegrünung
Zur Begrünung von Stützmauern und Fassaden werden die im Folgenden genannten Arten vorgeschlagen.

| Pflanzvorschläge Kletterpflanzen: | Pflanzvorschläge Spaliergehölze: |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Clematis paniculata | Herbst-Waldrebe |
| Clematis flabida | Waldrebe |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Polygonum aviculare | Kreuzkraut |
17. Die Begrünung von Fassaden wird im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas ausdrücklich begünstigt. Ungegliederte fensterlose Fassaden können z.B. auch mit den genannten Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen begrünt werden. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.
18. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächenbebauungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Befestigungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Erwärmsungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen. Darüber hinaus ist in den Genehmigungsunterlagen die Höhe der Oberkante des Rollfußbodens in Erdgeschoss in m ü. NN anzugeben.

GENEINDE GEROLBSCH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "ALBERZELL - OST"



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Singenbacher Straße 24
85302 Alberzell
Tel.: 09250 9897-0
Fax: 09250 9897-233
E-Mail: info@wipflerplan.de

VORHABENTRÄGER:
Irrenhauser & Seitz GmbH & Co. KG
Singenbacher Straße 24
85302 Alberzell
Tel.: 09250 9897-0
Fax: 09250 9897-233
E-Mail: info@irrenhauser-seitz.de

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

VORABZUG zur Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2022
PFAFFENHOFEN, DEN 16.11.2021
GEÄNDERT, DEN 10.09.2022
DEN 14.12.2022