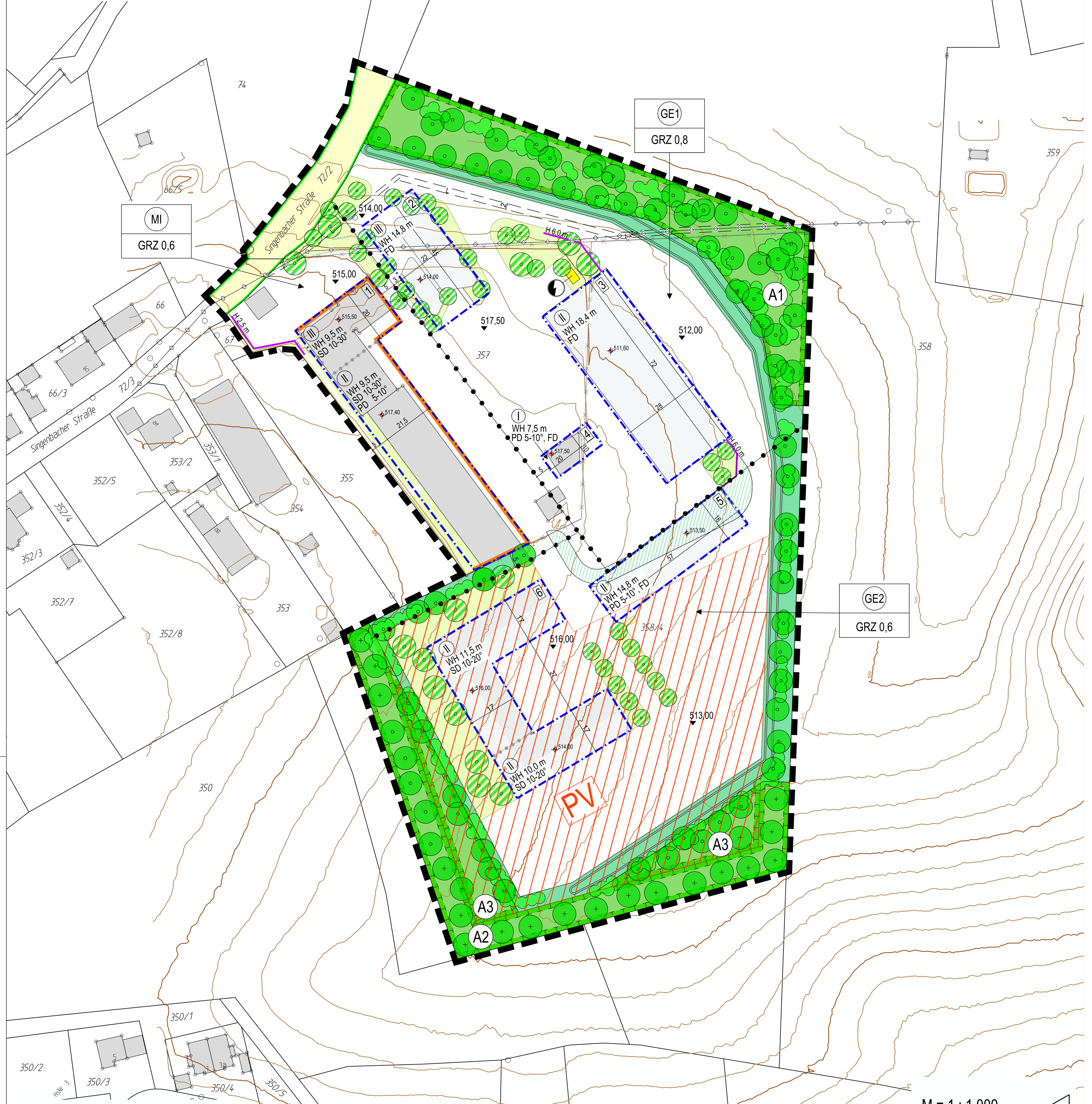
# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46
# "ALBERZELL - OST"




## 1.PLANZEICHNUNG

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

M = 1 : 1.000

0 5 10 30

NORD

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 2; 9; 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 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 in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

1. [Planzeichen] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 [MI] 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 Vergnügungsstätten generell unzulässig, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind sie auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2.2 [GE] 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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

2.3 [PV] Fläche zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikmodulen als Zwischennutzung

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von freistehenden gebäudeunabhängigen Photovoltaikmodulen auf Ramm- oder Punktfundamenten sowie die zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorengebäude und Gebäude bzw. Anlagen zur Aufnahme der Batteriespeicher, als Zwischennutzung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die zulässigen freistehenden gebäudeunabhängigen Photovoltaikmodule sowie zur Anlage gehörenden Betriebs- und Transformatorengebäude und Gebäude bzw. Anlagen zur Aufnahme der Batteriespeicher, sind bis zur Errichtung der Gebäude im Baufenster 6 befristet zulässig;
- die gesamte Anlage ist mit Beginn der Errichtung der Gebäude im Baufenster 6 zurück zu bauen;
- die Grundflächenzahl GRZ beträgt maximal 0,5 (Module gemessen in senkrechter Projektion auf das Gelände);
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m beträgt max. 3,10 m (die HbA 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 Modultischen mit einem Abstand von der Geländeoberfläche von mind. 0,8 m anzuordnen;
- zwischen den Modulreihen sind mindestens 3,0 m breite besonnte Streifen freizuhalten.
- die Flächen unter und zwischen den Modulen sind mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen. Die Fläche ist zweischürig mit einem insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) zu mähen. Alternativ ist eine ökologisch verträgliche, standortangepasste Schafbeweidung zulässig. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

2.4 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Mischgebiets MI, des festgesetzten Gewerbegebiets GE und innerhalb der Fläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Gerolsbach verpflichtet hat.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 [GRZ 0,6] 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 [III] Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse z.B. III (3)

3.4 [WH 11,50m] max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 11,50 m

3.5 Die festgesetzte maximal zulässigen Wandhöhe (WH) ist zu messen in Außenwandlage, ab der Oberkante des tiefstgelegenen, unmittelbar am Gebäude angrenzenden Geländepunkt des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. mit der Oberkante Attika.

3.6 [511,50] festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NHN je Bauraum, z.B. 511,50 m ü. NHN

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Geschosses, das talseitig dem natürlichen Gelände am nächsten liegt, darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,50 m überschreiten.

4 Baugrenzen, Abstandflächen

4.1 [Planzeichen] 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 begrünenden Grundstücksanteile zur Ortsrandeingrünung (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

[SD 10-30°] Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig.

[SD 10-20°] Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-20° zulässig.

[PD 5-10°] Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-10° zulässig.

[FD] Es sind Flachdächer zulässig.

6.2 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckungen für Flachdächer sind nur extensive Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm zulässig. Als Dacheindeckung für Pult- und Satteldächer sind nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Braun sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Für Pultdächer werden auch nicht glänzende Blecheindeckungen in den Farben Rot bis Braun zugelassen

6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Dachgauben sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mehr als 25° zulässig. Dacheinschnitte 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 zugelassen. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurück-zutreten. Sie dürfen die maximal zulässige Wandhöhe (WH) um max. 2 m überragen.

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 das Dachfläche abweichenden Neigungswinkeln 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 um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzutreten.
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 überstellen

6.5 Gebäudegestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.

7 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 überragen.
Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudeseite sind sie auf max. 30 qm Fläche zu beschränken.
Grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen 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 Ansichtsfläche darf jeweils max. 8,0 m² (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 8 m²) betragen.

8 Verkehrsflächen

8.1 [Planzeichen] Straßenbegrenzungslinie

8.2 [Planzeichen] 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 überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche (Gewerbegebiet, Mischgebiet) wird mind. ein Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum als zu pflanzen festgesetzt.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Die innerhalb der "privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes und zur Anlage von Entwässerungsmulden" unter 9.6 durch Planzeichen 9.3 festgesetzten zu pflanzenden Bäume können in ihrer Anzahl angerechnet werden.

Im Bereich von Sonderstandorten (Stellplätze oder befestigten Flächen) wird die Verwendung heimischer, standortgerechter, klimaresistenter Laubbaumarten wie z.B. Carpinus betulus (Hainbuche) oder Tilia cordata (Winter Linde) besonders empfohlen.
Darüber hinaus wird hier die Pflanzung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“) 1. oder 2. Wuchsordnung zugelassen, 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), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne), Sophora japonica ‘Regent‘ (Schnurbaum).

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig

9.3 [Planzeichen] zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm)

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 20 m abgewichen werden), Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

9.4 [Planzeichen] zu pflanzender Obstbaum in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand, bevorzugt in lokaltypischen Sorten (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 20 m abgewichen werden), Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

9.5 [Planzeichen] Anpflanzungen von Feldhecken, flächendeckende Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern als 2- bis 3-reihige Hecke im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., Höhe 60-100 cm; Nadelgehölze (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
Flächengröße und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 20 m abgewichen werden): Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungs-planung zum Bauantrag.

9.6 [Planzeichen] private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes und zur Anlage von Entwässerungsmulden

Die Flächen sind nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit Obst- und/oder heimischen Laubbäumen (gem. Mindestqualität Festsetzung 9.2) zu bepflanzen.

Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, 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 verbleibenden, 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 Altgras-/Hochstaudenflur, Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus oder
- Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung.

Anfallendes Mähgut 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.

9.7 [Planzeichen] private Grundstücksfläche zur temporären Eingrünung des GE1, mit Umsetzung von Gebäuden im GE 2 (Bauraum 5) darf die temporäre Eingrünung entfernt werden.

Die Flächen sind nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit überwiegend schnellwachsenden heimischen Sträuchern (z.B. Corylus avellana (Haselnuss), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)) 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.

9.8 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Oberflächen von Pkw-Stellplätzen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

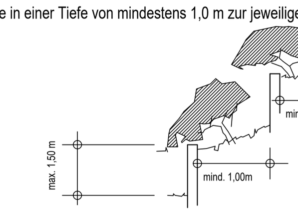
10 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Holzstaketen, Stabgitter oder Maschendraht zulässig. Sie sind mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Vollflächig 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.

11 Geländeveränderungen, Stützmauern
Entlang der benachbarten Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Tiefe von mindestens 1,0 m zur 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 Grundstücksrgrenze sowie untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.




Im Bereich der "privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes und zur Anlage von Entwässerungsmulden" 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 sind keine Stützmauern zulässig.

Stützmauern sind mit Sträuchern vorzupflanzen und/oder mit Klettergehölzen (Artenliste siehe Hinweise) zu beranken.

[H 6,0 m] Stützmauer mit Angabe der max. zulässigen sichtbaren Höhe H in m, z.B. H 6,0 m

An den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen wird die Errichtung von Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe in m, entsprechend des per Planzeichen eingetragenen Werts zugelassen, wenn mindestens 50% ihrer Wandflächen mit Klettergehölzen begrünt werden. Die sichtbare Höhe ist zu messen ab der Oberkante des geplante Geländes bis zum oberen Abschluss der Wand.
Im Bereich des Bauraums 3 sind die Stützwände bündig mit der Wand des Untergeschosses des angrenzenden Gebäudes zu errichten.

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 (LfU) 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 [A1] 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

Herstellungsmaßnahmen:
Anpflanzung von Bäumen und Feldhecken gemäß Festsetzung 9.3 und 9.5.
Die Ausgleichsfläche ist mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung als artenreiche Wiese der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen (Saatmischung: 70% Gräser, 30% Kräuter, Ansaatstärke: 3 g/m²).

Pflegemaßnahmen:
Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Während der ersten zwei Jahre sind die Flächen zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 01.06. 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 Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Ausgleichsfläche zu entfernen.
Mulchung sowie Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemische Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist kenntlich zu machen bzw. von den umliegenden Flächen eindeutig abzugrenzen (z.B. durch Auspflocken)
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 Geländeanpassungen zur Herstellung der Bauflächen zulässig.

12.3 [A2] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A2

Entwicklungsziel:
Streuobstwiese mit extensiv genutzter, artenreicher Wiese

Herstellungsmaßnahmen Baumpflanzungen:
Anpflanzung von Obstbäumen gemäß Festsetzung 9.4

Herstellungs,- und Pflegemaßnahmen Wiesenflächen:
Ansaat und Pflegemaßnahmen entsprechend Festsetzung 12.2

12.4 [A3] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Naturund Landschaft - Ausgleichsfläche A3

Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen entsprechend Festsetzung 12.2

13. Artenschutz
Erforderliche Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02 zulässig.
Falls die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelschutzzeit vom 01.10. bis 28./29.02 durchgeführt werden soll, so ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten zu prüfen.
Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten der Agrarflur (z.B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu ergreifen

14 Immissionsschutz
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 gewerbliches Vorhaben

14.1.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBl 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 – 501/2) zu beachten

14.1.2 Der Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 357, 358 und 358/4, Gemarkung Alberzell in 85302 Alberzell ist nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemittierende Anlagen-teile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.

14.1.3 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 werktags in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

| Immissionsort | | Fl.Nr. (Gmkg. Alberzell) | Geschosse | Nutzung | IRWred(TA-Lärm) Tag | IRWred(TA-Lärm) Nacht |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IO 1 | Brünnlfeld-straße 7a | 350/1 | II+D | WA | 49 | 34 |
| IO 2 | Gernfeld-straße 6 | 371/1 | II+D | WA | 49 | 34 |
| IO 3 | Brünnlfeld-straße 6 | 371/11 | II | WA | 49 | 34 |
| IO 4 | Brünnlfeld-straße 14 | 371/6 | II+D | WA | 49 | 34 |
| IO 5 | Singenbacher-straße 18 | 353 | II | MD / MI | 54 | 39 |
| IO 6 | Singenbacher-straße 16 | 353/2 | II | MD / MI | 54 | 39 |
| IO 7 | Singenbacher-straße 15 | 66/3 | II+D | MD / MI | 54 | 39 |
| IO 8 | Singenbacher-straße 19 | 77 | II+D | MD / MI | 54 | 39 |
| IO BP | Eigenes Bauvorhaben | 357 | OG | MD / MI | 54 | 39 |

14.1.4 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 40 dB(A) Tag / Nacht und 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 Tageszeit beginnt 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.
Garagengebäude und Lagerhalle:
Fassade und Dach inkl. Fenster: $R'_w \geq 25$ dB
Tore: $R'_w \geq 15$ dB
Werkstatt, Betriebshallen u. dergleichen:
Fassade und Dach: $R'_w \geq 40$ dB
Fenster: $R'_w \geq 25$ dB
Tore: $R'_w \geq 15$ dB

14.1.6. Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Technische Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Lüftungsöffnungen Tief-garage etc.) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

14.2 Festsetzung Wohnnutzung (für Neu- und Umbauten):

[Planzeichen] Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume

Zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gem. DIN 4109 sind in dem mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe 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 Aufenthaltsraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm:1998 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

15 [Planzeichen] Fläche mit einzutragendem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gerolsbach

16 [Planzeichen] Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung einer Trafostation

17 Sonstige Festsetzungen

17.1 [10] Maßzahl in Metern, z. B. 10m

17.2 [Planzeichen] Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

17.3 [Planzeichen] Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Wandhöhen und Dachformen

## 3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

[67] bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 67

[Planzeichen] aufzuhebende Flurstücksgrenze

[Planzeichen] bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

[520] Höhenschichtlinien des vorhandenen Urgeländes in m ü. NHN z. B. 520 m ü. NHN

[515,00] geplantes / bestehendes Geländeniveau mit Angabe in m ü. NHN z. B. 515,00 m ü. NHN

[Planzeichen] geplante Sickermulde

[1] Nummerierung Bauraum, z.B. 1

[Planzeichen] bestehender Mischwasserkanal

[Planzeichen] unverbindlicher Vorschlag zur Anlage nicht überbauter privater Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten mit Laubbaumpflanzung (vgl. Festsetzung 9.2)

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrund-verunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

4 Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Mischwasserkanal anzuschließen.

5 Für das erlaubnisfreie 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 Wasserrechtsverfahren durchgeführt und die hierfür erforderlichen Entwässerungseinrichtungen entsprechend der geprüften und genehmigten Planung errichtet worden sind.
Bei der Planung sind das Merkblatt DWA- M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA- A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), in den jeweils aktuellen Fassungen zu berücksichtigen.

6 Auf das Vorkommen von Schichtwasser wird hingewiesen.
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Bauwasserhaltungen aufgrund des Schichtwasservorkommens erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern in Schicht-wasserhorizonte wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern..

7 Für den Bereich der Lagerung und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu beteiligen.
Wassergefährdenden Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

8 Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregen-ereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grund-stücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.
Durch die entstehende Bebauung darf es gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

9 Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe soweit 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 Wärmeabsorption von Gebäuden sollte bei der Farb- und Materialwahl für Fassaden auf dunkle, wärmeaufnehmende Farben und Materialen verzichtet werden. Stattdessen sind nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion zu verwenden.

11 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.

12 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.

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 Gerolsbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

14 Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechen Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

15 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 Telekommunikationslinien 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:

| | |
|---|---|
| Clematis paniculata | Herbst-Waldrebe |
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Hedera helix | Gemeiner Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Knöterich |

Pflanzvorschläge Spaliergehölze:

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus "Evereste" | Zier-Apfel |

Die Begrünung von Fassaden wird im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas ausdrücklich begrüßt. 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.

17 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
Darüber hinaus ist in den Genehmigungsunterlagen die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN anzugeben.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2021 hat in der Zeit vom 22.12.2021 bis 31.01.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2021 hat in der Zeit vom 22.12.2021 bis 31.01.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2022 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Gerolsbach, den 20.12.2022

..............................................................
Gerti Schwertfirm
Zweite Bürgermeisterin
Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.12.2022 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

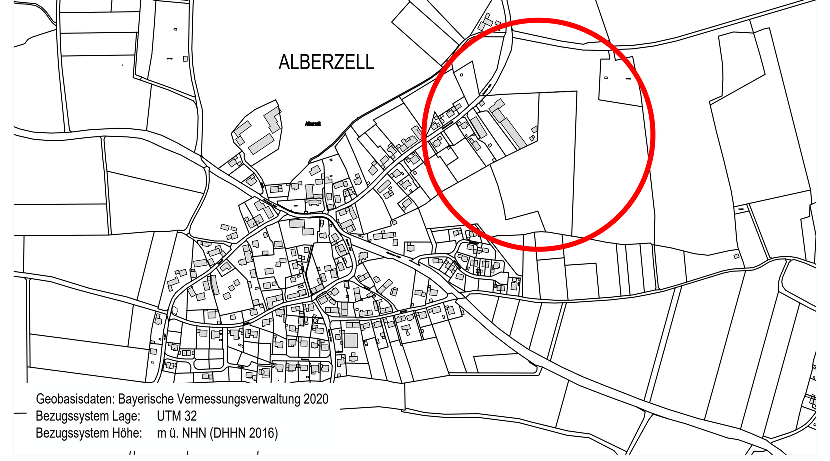
Gerolsbach, den 22.12.2022

..............................................................
Gerti Schwertfirm
Zweite Bürgermeisterin
Siegel

## GEMEINDE GEROLSBACH
## LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46
## "ALBERZELL - OST"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000





ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

Marienstraße 7
85298 Scheyern
Tel.: 08441 82480
Fax: 08441 82470
E-Mail: info@einoedshofer.de

VORHABENTRÄGER:

Irrenhauser & Seitz
GmbH & Co. KG

Singenbacher Straße 24
85302 Alberzell
Tel.: 08250 9977-0
Fax: 08250 9977-233
E-Mail: info@irrenhauser-seitz.de


PFAFFENHOFEN, DEN 16.11.2021
GEÄNDERT, DEN 20.09.2022
GEÄNDERT, DEN 14.12.2022