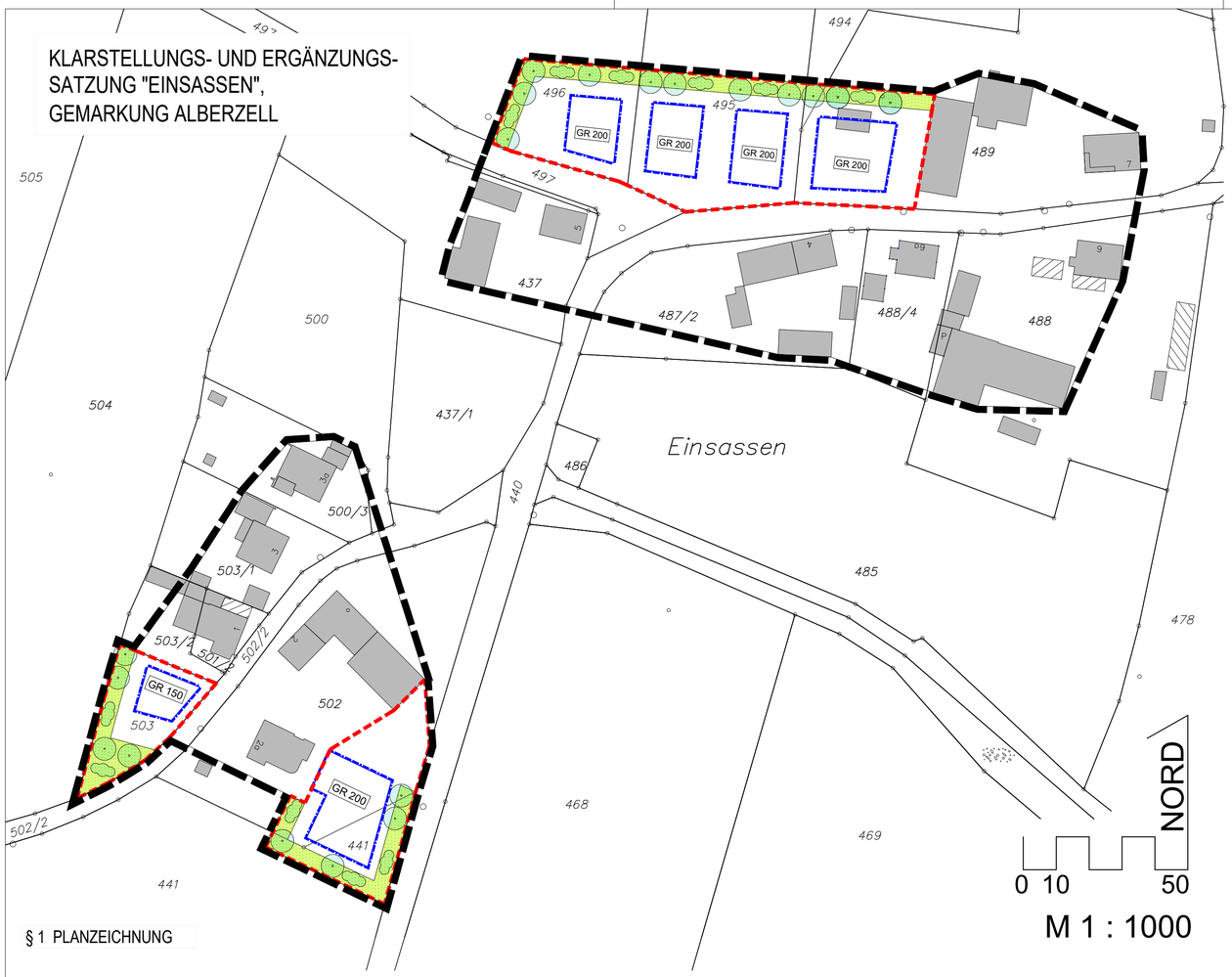
# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS-SATZUNG "EINSASSEN", GEMARKUNG ALBERZELL




## § 1 PLANZEICHNUNG

Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO)
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen":

### § 2
### Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung sind in der Planzeichnung (§ 1) dargestellt.
Diese ist Bestandteil der Satzung.

### § 3
### Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

1.2 Der räumliche Geltungsbereich legt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Einsassen, Gemarkung Alberzell, fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Einbezogene Flächen

Fläche, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Einsassen, Gemarkung Alberzell, einbezogen wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Darüber hinaus gelten für die einbezogenen Flächen die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

3.1 Baugrenzen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

3.2 GR 200 höchstzulässige Grundfläche GR in qm, z.B. GR 200

Die höchstzulässige Grundfläche 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 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetze Ortsrandeingrünung.

3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

3.5 Werden innerhalb der einbezogenen Flächen Gebäude errichtet, kommen die folgenden Festsetzungen zum Tragen:

3.5.1 zu pflanzende Ortsrandeingrünung

Die dargestellten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gemäß den textlichen Festsetzungen Nrn. 3.5.2 und 3.5.3 zu bepflanzen und zu pflegen.

Bauliche Anlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind grundsätzlich unzulässig, Anlagen für Oberflächenwasserbewirtschaftung und Ver- und Entsorgungsanlagen sind zulässig.

Geschlossene Hecken sind innerhalb der Ortsrandeingrünung nur aus Laubgehölzen zulässig.

3.5.2 Je angefangene 15 m Länge der festgesetzten Ortsrandeingrünung an der Außengrenze ist ein heimischer Laubbaum gem. der unter 3.5.3 festgesetzten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 3 m Länge der festgesetzten Ortsrandeingrünung an der Außengrenze ist ein heimischer Strauch gem.der unter 3.5.3 festgesetzten Artenliste zu pflanzen sowie freiwachsend und dauerhaft zu erhalten.

Die Standorte der Gehölzpflanzungen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind frei wählbar, sofern zwischen Baumstandorten minimal 5 m und maximal 20 m, zwischen Strauchstandorten minimal 1 m und maximal 10 m Abstand liegen.

Bereits bestehende Gehölze im Bereich der festgesetzten Eingrünung können angerechnet werden.

3.5.3. Für die gem. 3.5.2 zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und und Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Obstbäume, Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche

Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm in der Artenauswahl Liguster, Heckenkirsche, Haselnuss, Gew. Schneeball, Hartriegel, Schw. Holunder, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn
Bäume: verpflanzter Heister, Höhe 150 bis 200 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Stieleiche, Rotbuche

3.5.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung zu ersetzen. Erhaltene Gehölzbestände werden wie Neupflanzungen bewertet.

3.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Den Eingriffen durch die Satzung werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

| Eingriff auf Fl.Nr. (alle Gmkg. Alberzell) | dem Eingriff zugeordneter Ausgleich | | |
|---|---|---|---|
| | Fl.Nr. (alle Gmkg. Alberzell) | Größe (in qm) | Entwicklungsziel |
| 502 u. 441 | 441 | 508 | Blühwiese begrenzt von einem Altgrassaum |
| 503 | 496 | 273 | Streuobstwiese |
| 496 | 496 | 373 | Streuobstwiese |
| 495 | 448 | 518 | Hecke mit Schmetterlings- und Wildbienensaum |
| 489 u. 494 | 489 u. 494 | 626 | Strauchhecke |

Das ausführliche Entwicklungsziel sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind jeweils in der Begründung erläutert, die Lage der Ausgleichsfläche dort in einem Lufbildausschnitt dargestellt. Die zugeordneten Ausgleichsflächen sind entsprechend der Bestimmungen der Begründung zur Satzung herzustellen und zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern. Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist mit dem Bauantrag - spätestens jedoch bis zum Ende der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Vegetationsperiode - nachzuweisen.

Änderungsvorbehalt der Pflege je nach Entwicklung/Potenzial der Fläche.

3.6 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die gesunden Wohnverhältnisse ist die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit zu landwirtschaftlichen Betrieben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Ein Freistellungsverfahren ist aufgrund der fehlenden Prüfung der immissionsschutzfachlichen Verträglichkeit auszuschließen.

### § 4
### Hinweise

1. planzeichnerische Hinweise

bestehendes Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

755 Flurstücksnummer, z.B. 755

Pflanzvorschlag Baum (siehe § 3.5.2)

Pflanzvorschlag Sträucher (siehe § 3.5.2), symbolische Darstellung

2. Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.

3. Bedingt durch die Lage ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

4. Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und –durchführung zu beachten.

5. Im Planbereich sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.
Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

6. Abfalltonnen sind am Abfuhrtag zur Entleerung an der Gemeindestraße Fl.Nr. 440 und 502/2 bereitzustellen.

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

8. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten.

9. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

10. Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Re-genwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen

11. Bedingt durch die Topographie ist mit Schichtwasseraustritten und wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen und/oder Schneeschmelze zu rechnen. Keller- und Erdgeschosse und deren Öffnungen sind daher wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

12. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen.
Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

13. Der Ortsteil Einsassen wird mittels Kleinkläranlagen abwassertechnisch entsorgt, d.h. die Abwasserbeseitigung muss in einer Kleinkläranlage mit biologischer Reinigung erfolgen.

Für die Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 i. V. m. Art 70 BayWG) erforderlich, d.h. für den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft mit dem Anerkennungsbereich Kleinkläranlagen beim Landratsamt vorgelegt werden.

14. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt 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 erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt 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.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links abrufbar:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm und
http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

Dort können Interessierte prüfen, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

### § 5
### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 6
### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## § 7 VERFAHRENSVERMERKE
## (Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.01.2017 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Einsassen" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 28.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 24.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis 28.04.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 24.01.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis 28.04.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 12.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 07.11.2018 bis 10.12.2018 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 12.09.2018 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2018 bis 10.12.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2019 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 13.03.2019 beschlossen.

Gerolsbach, den .....

.....
Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Gerolsbach, den .....

.....
Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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.

Gerolsbach, den .....

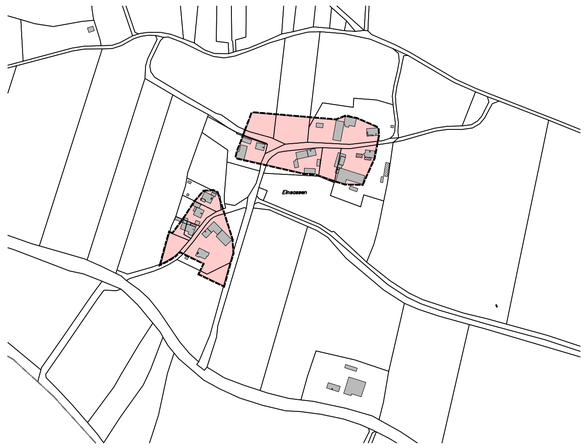
.....
Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE GEROLSBACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

# KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "EINSASSEN", GEMARKUNG ALBERZELL

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000




ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 29.11.2016
GEÄNDERT, DEN 12.09.2018
GEÄNDERT, DEN 13.03.2019