

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ALBERZELL NR. 1 "NORD - SINGENBACHER STRASSE"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser
- Bauliche Gestaltung**
Als Dachform sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 32° - 42° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind darüber hinaus auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder als extensives Gründach auszuführen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) auf den Dachflächen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.
- Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,10 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, Mauern oder Formschlitthecken sind unzulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für eine Ortsrandeingußung sind sie unzulässig.
- Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.)
- Grünordnung**
 - Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Art und Mindestqualität gem. 10.5) zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte zu pflanzende Bäume (11.3) können angerechnet werden.
 - Schnitt- und Sichtschutzhecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.
 - zu pflanzender heimischer Laubbaum (Art und Mindestqualität gem. 11.5)
Der festgesetzte Standort darf geringfügig (bis max. 5 m, parallel zur Grenze) verändert werden.
 - private Grünfläche zur Ortsrandeingußung
Die Flächen sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen (gem. Festsetzung 11.3) und heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität (11.5) als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen.
 - Pflanzliste und Mindestqualität**
heimische Laubbäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m. DB., StU 16-18cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsebeere	Tilia cordata	Winterlinde

heimische Sträucher (Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm)

Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel	Frangula alnus	Faulbaum	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide	Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide	Sambucus nigra	Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - Festgesetzte Pflanzungen gem. 11.1, 11.3 und 11.4 sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres entsprechend der Festsetzungen 11.1, 11.3, 11.4 und 11.5 dieser Satzung zu ersetzen.
- Maßzahl in m, z.B. 5,0
- Bauliche und technische Maßnahmen für erneuerbare Energien und KWK**
Für die Dachflächen (Satteldächer) wird die Errichtung von Photovoltaik-Modulen verpflichtend. Bei Einfamilienhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gerolsbach erläßt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 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 Einbeziehungssatzung ALBERZELL NR. 1 "NORD - SINGENBACHER STRASSE":

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nr. 1/10, Gemarkung Alberzell) sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

- Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Alberzell einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.

- Es wird die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohnungen zugelassen. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

- max. zulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

- Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Maßgeblich ist dabei die Fläche des Baugrundstücks auf der Fl.Nr. 1/10, ohne die festgesetzte Ortsrandeingußung.

- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II = 2 Vollgeschosse

- max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 4,70 m

Die max. zulässige Wandhöhe ist traufseitig zu messen ab der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

- Als Bezugspunkt für die OK des RFB in EG wird 526,80 m ü. NHN festgesetzt. Die OK RFB in EG darf diesen Punkt um bis zu 0,30 m über-/ bzw. unterschreiten.

- Baugrenze; untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs.8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

- Abstandsflächen sind gem. BayBO Art 6 sind einzuhalten.

§ 3 Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 1/10

- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Es ist lokal mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wasser-gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen. Es wird insbesondere auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit - hingewiesen, diese sind als ortsüblich anzusehen.

- Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Gehölzbesetzung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. zu erfolgen.

- 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.

- 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.

- Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen, Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

- Abfalltonnen sind an der Singenbacher Straße zur Abholung bereitzustellen.

- Im Planbereich der Außenbereichssatzung sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altbiagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu informieren.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

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

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.05.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.04.2025 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom beschlossen.
- Ausgefertigt

Gerolsbach, den

Martin Seitz
Erster Bürgermeister

Siegel

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

Siegel

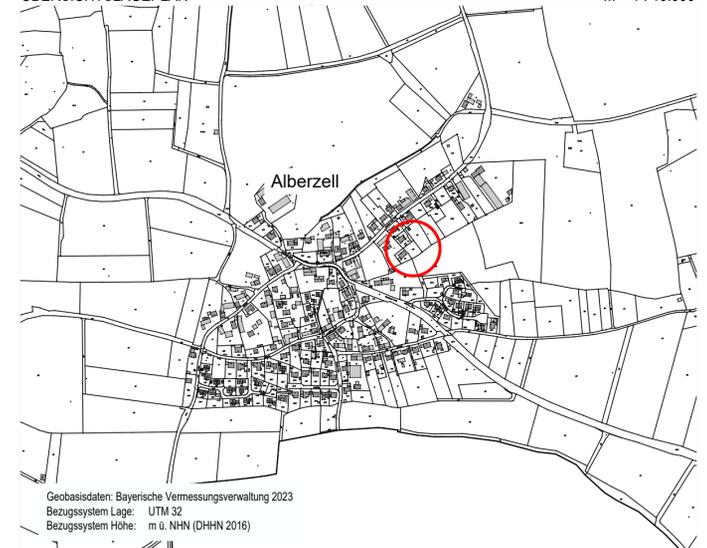
GEMEINDE GEROLSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG ALBERZELL NR. 1 "NORD - SINGENBACHER STRASSE"

Fassung zur Veröffentlichung im Internet und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 09.04.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3013.207