

PRÄAMBEL

Die GEMEINDE ROHRBACH A.D. ILM, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (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 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „SONDERGEBIET LAGERPLATZ MIT RECYCLING- UND AUFBEREITUNGSANLAGE OTTERSRIED“ MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 „SOLARPARK OTTERSRIED“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Solarpark Ottersried“ in der Fassung vom
- Geländeschritte A-A und B-B zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Solarpark Ottersried“ in der Fassung vom
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom
- Fachschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 14.12.2023.
- Faunistische Untersuchung zur saP vom 06.2023.
- Geotechnisches Gutachten vom 11.01.2023.
- Schalltechnische Untersuchung vom 26.01.2024.
- Immissionsprognose Staud vom 07.11.2023.

TEIL C. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Lagerplatz für (Ersatz-)Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage

2. **Baugrenzen**

3. **Verkehrsfächen**

3.1 Straßenverkehrsfläche

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Einfahrtbereich

3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

4. **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

4.1 Ungrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

4.2 Regenerwickscherbecken

5. **Grünflächen**

5.1 Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A01, A02, A03)

5.2 Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von mind. 4,20 m

5.3 zu pflanzende Bäume

6. **Sonstige Planzeichen**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 15,0 m

6.3 Radius in Metern

6.4 Ungrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6.6 Stichtrecke mit Maßangaben

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder interstalliert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Flurgrenzen

2. Flummern (z.B. 1769)

3. Höhenlinien mit Höhenkoten des vorhandenen Geländes NHN (z.B. 440,0 m)

4. A-B-A, Schnittverlauf, z.B. A-A

5. Verkehrsflächen (unverdrückte Darstellung)

6. Böschungen

7. Versorgungsführung unterirdisch

8. Versorgungsführung unterirdisch mit Schutzzone

9. private Grünflächen

TEIL D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:**

Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Zweckbestimmung: Lagerplatz für (Ersatz-)Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage

Es sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Lagerboxen für Recyclingbaustoffe, Sand, Kies, Splitt und andere Schüttgüter, Büro-, Sanitär- und Aufstellbehälter, Untersepede, Trakt, Energiezentrale, Stieleschnecke, Pulverisierer und Brecher,
- Lagerfläche für Humus, Aushub und aufbereitete Materialien,
- Halle mit Unterstand
- Wägel
- Stellplätze.

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die nachfolgenden Höhen stellen Bauwerkshöhen der baulichen Anlagen einschließlich Wandhöhen dar. Die Bauwerkshöhe ist zu messen ab Oberkante Firstkante bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage (First).

- Bürocontainer und Sanitärcontainer max. 3,25 m
- Energiezentrale max. 3,0 m
- Halle mit Unterstand max. 10,0 m
- Lagerboxen (überdacht) max. 7,0 m
- Sieschnecke (mobile Anlage) max. 5,0 m
- Brecher (mobile Anlage) max. 5,0 m
- überdachte Freifläche max. 10,0 m

3. **Bauweise:**

In Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

4. **Gestaltung baulicher Anlagen:**

- Dachform: Flachdach FD, Pultdach PD, Tonnendach
- Dachneigung: max. 15°
- Dachdeckung: Bedeckung, Kies, Folie
- PIV-Anlagen sind zulässig.
- Flachdächer und Pultdächer an einer Flächenfläche von 50 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.
- Spiegelfläche Materialien sowie grelle und lauchene Farbgebung sind unzulässig.

5. **Einfriedigungen:**

Es sind nur sockelhoch Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Schutzzone der Versorgungsführung ist von Einfriedigungen freizuhalten. Geschlossene Einfriedigungen, wie Mauern etc. sind unzulässig.

6. **Werbeanlagen:**

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegliche Schildbänder, Laser, Reklameschwenker und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig. In der Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der PAF 21 und Werbeanlagen generell unzulässig. Im Bereich zwischen dem Betriebsgelände und einer Werbefläche < 8 m Größe zulässig.

7. **Abgrabungen, Aufschüttungen und Gelände:**

Abgrabungen innerhalb der Planfläche, die für die Betriebsabläufe sowie aus technischer Sicht erforderlich sind, sind zulässig. Hierzu zählen u.a. die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen, wie Sickerbecken, Entwässerungsmulden, Zisternen etc. Ebenso Geländeabtragungen mittels Stützelementen. Aufschüttungen/Aufschüttungen sind bis zu max. 30,0 cm zulässig.

8. **Abstandsflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

9. **Gründordnung:**

9.1 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) → G01, G02**

Die festgesetzten Flächen G01 und G02 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Süd-Osten und z.T. im Süden des Planungsbereiches in einer Breite von mind. 5,00 m zulässig.

In diesen Flächen ist eine 3-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gem. Arteliste (bevorzugt Vogelnährgeheiß) in einer Breite von mind. 4,20 m als gestufter Waldsaum versetzt anzulegen, dauerhaft zu pflegen sowie zu erhalten.

Zusätzlich sind im Bereich G02 die zeichnerisch dargestellten Bäume als Heister aus Arten der 2. Wachstumsordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 7 Stück ist zu erbringen.

Die Pflanzenabstände von Bäumen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt mind. 4,00 m (Maß gilt für den ausgewachsenen Baum) und sind einzuhalten. Die in Plan dargestellten Zufahrten dürfen max. 1,50 m in der Lage und Breite von der Darstellung abweichen.

9.2 **Straßenbegleitgrün**

Das es sich bei der Zufahrt um einen bestehenden Feldweg handelt, der ausgebaut werden soll, sind die bestehenden beidseitigen Grünstrukturen außerhalb der Verbreiterung zu erhalten und es ist nach Fertigstellung ein wegbegleitender Saum zu entwickeln.

Schrittreiche sind sowohl von Modellierungen als auch von jeglicher Bepflanzung höher 80 cm freizuhalten.

9.3 **Nicht überbaubare Grundstücksfäche**

Die nicht überbaubare Grundstücksfäche ist durch Ansaat von regionalen, gebietsheimischen Saatgut (Bäumen/Kräutern - Gräser mind. 50:50) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

9.4 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche Lotern (A01)**

Der Eingriff auf der Planfläche wird nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung vom 16.12.2021 bilanziert.

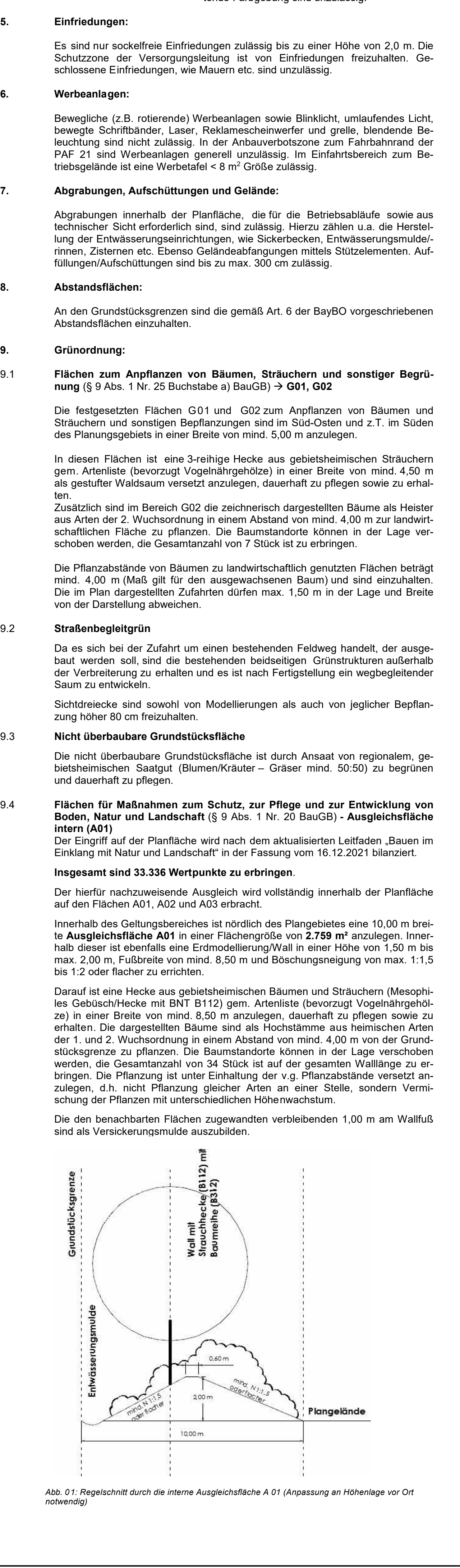
Insgesamt sind 33,36 Wertpunkte zu erbringen

Der hierfür nachzuweisende Ausgleich wird vollständig innerhalb der Planfläche auf den Flächen A01, A02 und A03 erreicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nördlich des Plangebietes eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche A01 in einer Fläche von 2,758 m² anzulegen. Innerhalb dieser ist ebenfalls eine Erdmodellierung/Wall in einer Höhe von 1,50 m bis max. 2,00 m, Fußbreite von mind. 8,50 m und Böschungseignung von mind. 1:1,5 bis 1:2 oder flacher zu errichten.

Darauf ist eine Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern (Mischpflanzung Gebüschhecke mit BNT B12) gem. Arteliste (bevorzugt Vogelnährgeheiß) in einer Breite von mind. 8,50 m anzulegen, dauerhaft zu pflegen sowie zu erhalten. Die dargestellten Bäume sind als Hochstämmen aus heimischen Arten der 1. und 2. Wachstumsordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 34 Stück ist auf der gesamten Walllänge zu erbringen. Die Pflanzung ist unter Einhaltung der v.a. Planabstände versetzt anzulegen, d.h. nicht Pflanzung gleicher Arten an einer Stelle, sondern Vermischung der Pflanzen mit unterschiedlichen Höhenreihen (LKW-Abkippen von Schotter).

Die den benachbarten Flächen zugewandten verbleibenden 1,00 m am Wallfuß sind als Versickerungsmulde auszubilden.



Artenliste Pflanzungen

Alle Bäume und Sträucher sind aus regionaler und gebietsheimischer Herkunft zu beziehen.

Bäume 1. und 2. Wachstumsordnung (WO)

Acer platanoides (1. WO) Spitz-Ahorn
Acer campestre (1. WO) Feld-Ahorn
Acer rubrum (1. WO) Roteiche
Alnus glutinosa (1. WO) Schwarzalder
Betula pendula (1. WO) Weibliche Kiefer
Carpinus betulus (1. WO) Hainbuche
Crataegus monogyna (1. WO) Weißdorn
Fagus sylvatica (1. WO) Eiche
Juglans regia (1. WO) Walnuss
Prunus avium (1. WO) Vogelkirsche
Prunus domestica (1. WO) Hauspflaume
Quercus robur (1. WO) Stieleiche
Sorbus aria (1. WO) Schwarze Mehlebeere
Sorbus aucuparia (1. WO) Vogelbeere
Tilia cordata (1. WO) Winter-Linde
Pyrus spec. Malus spec., etc. Wildobstbäume

Sträucher

Corylus avellana (1. WO) Haselnuss
Cornus mas (1. WO) Kornelkirsche
Cornus sanguinea (1. WO) Hartweige
Eingriffeliger Weibdorn
Euonymus europaeus (1. WO) Pfaffenhütchen
Hippocrepis emerus (1. WO) Sanddorn
Ligustrum vulgare (1. WO) Liguster
Lonicera xylosteum (1. WO) Heckenkirsche
Prunus spinosa (1. WO) Schlehdorn
Rhamnus cathartica (1. WO) Rhamnus
Ribes uva-ursi (1. WO) Stachelbeere
Rosa canina (1. WO) Zaubrose
Rosa rugosa (1. WO) Hundrose
Sambucus racemosa (1. WO) Brombeere
Sambucus nigra (1. WO) Schwarzer Holunder
Viburnum lantana (1. WO) Wolliger Schneeball

Pflüge / Unterhaltung

Zur dauerhaften Sicherung der gründerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Eingrünungs- und Freiflächen ist eine dauerhaft fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320, 18915 und 19117 zu erfolgen und sind nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Unschutzes Niederschlagswasser von Dächern ist in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist über eine Entwässerungsrinne in das Sickerbecken zu leiten.

Das im Bereich der beseitigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Sickerbecken mit vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsmaßnahmen zu sammeln und einzuleiten. Die technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten.

Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freisetzungsvorgang (NWFV) und TRENDW versickert werden kann, was ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen.

Das gesamte Niederschlagswasser der Sortier- und Aufbereitungsfläche ist in Zisternen zur Begrünung aufzufangen. Diese Fläche ist hinsichtlich Oberfläche und Gefälle entsprechend auszubilden, so dass kein Wasser nach außen gelangen kann.

Die Art der Entwässerung ist spätestens auf Ebene des Bauantrages in Form eines Entwässerungsplanes, integriert in einen Freiflächengestaltungsplan, aufzuzeigen.

Das Sickerbecken ist durch eine heimische, standortgerechte, mehrreihige und blühenreiche Weiden-Ansaat (Mischungsverhältnis Blumen/Kräuter-Gräser mind. 50:50) zu begrünen. Das Saatgut ist so auszuwählen, dass im Sickerbecken der Eintauch Arten mit großer Feuchtkrafttoleranz aus wechselluftenden und wechselluftenden Standorten vorgesehen werden. In der verbleibenden Fläche sind Arten für überwiegend trockene Standortverhältnisse auszuwählen. Stützmauern zur Geländebegrünung sind zulässig.

Die Fläche ist dauerhaft für 1-2-malige Mahd pro Jahr zu pflegen; das Mahdgut ist nach Abtrocknung zu entfernen.

Mindestens einmal jährlich ist der Aufwuchs komplett zu entfernen, ebenso Laub und Urnat, insbesondere im Versickerungsbereich. Ein Eintrag verschäuernder Stoffe ist zu vermeiden; der Aufwuchs von Gehölzarten ist zu vermeiden (DWA A-138).

Die Böschungen sind aufgrund der Pflegebarkeit mit einer Neigung von mind. 1:1,2 auszubilden.

Grundlage für die Ausführung der Versickerungsbecken sind die technischen Regeln, die Arbeitsblätter DWA-M 138, DWA-M 117 und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser) in den jeweils aktuellen Fassungen.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserversickerung:

1. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

2. Sofern Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffarmes Material (z.B. Erdhaushalt, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Beträgt das Bodenniveau der auf einbauebene, bei geeigneten hydrologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBB oder der BBO/SchV N.F.

3. Für den Bereich 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 Bauphase.

4. Die Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung ist in einem Konzept bzw. Gutachten darzustellen und zu bewerten.

5. Auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Wasser wird hingewiesen (siehe Merkblatt DWA-M 153 Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser).

Bauverbote:

Kreisstraßen:

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegesgesetz BayStWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn ein Bauverbot.

Werben oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wind-Wand-Kombination) und deren Befestigung zugelassen werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m, dann > 3,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAU).

Aufbauarbeiten:

Längs der Bundesautobahnen dürfen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FSFG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Begrünung von Stellplätzen

Bei der Errichtung neuer Stellplätze ist nach jedem sechsten Senkrechtparker und nach jedem vierten Längsparker mindestens ein heimischer Laubbau als Hochstamm (SH mindestens 14-16) gem. Arteliste (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzvorgaben für Artenliste

Die Begrünung aller Flächen hat mit autochthonen gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen und Gras-Kraut-Ansaaten gem. nachfolgender Artenliste zu erfolgen.

Planungsqualität für Bäume innerhalb Ausgleichsfläche A 01

Mindestqualität: Heister 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

Planungsqualität für Bäume innerhalb von PKN-Stellplätzen

Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

Planungsqualität für Sträucher in G 01 und A 01

Mindestqualität: Str 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Planzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum gem. FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (mind. 12 m²) sicherzustellen.

Mindestmaß Baumpflanzen: 1,5 x 1,5 x 0,80 m

4. Grünordnung:

4.1 **Baumpflanzungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

4.2 **Pflanzungen**

Bei Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen, wird auf die Grenzabstandsregelungen (siehe Abschnitt: Nachbarrecht) des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) hingewiesen.

Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde vorzunehmen.

4.3 **Fassadenbegrünung**

Eine Fassadenbegrünung ist wünschenswert und sollte zur Verbesserung des Mikroklimas von möglich eingepflegt werden.

4.4 **Oberbodenlagerung**

Für Abfall, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“. Der geneigte Boden ist in nutzbarem Zustand zu halten.

4.5 **Beläge**

Zur Reduzierung der Versiegelung wird auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, wie das der Belag zulässig, hingewiesen.

4.6 **Freiflächengestaltungsplan**

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Begrünung - insbesondere Vegetationsplanung - sind gemäß § 7 BauNVO in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geplante Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

9.8 **Pflüge / Unterhaltung**

Zur dauerhaften Sicherung der gründerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Eingrünungs- und Freiflächen ist eine dauerhaft fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320, 18915 und 19117 zu erfolgen und sind nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

10. **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Unschutzes Niederschlagswasser von Dächern ist in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf ist über eine Entwässerungsrinne in das Sickerbecken zu leiten.

Das im Bereich der beseitigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Sickerbecken mit vorgeschalteten Regenwasserbehandlungsmaßnahmen zu sammeln und einzuleiten. Die technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten.

Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freisetzungsvorgang (NWFV) und TRENDW versickert werden kann, was ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen.

Das gesamte Niederschlagswasser der Sortier- und Aufbereitungsfläche ist in Zisternen zur Begrünung aufzufangen. Diese Fläche ist hinsichtlich Oberfläche und Gefälle entsprechend auszubilden, so dass kein Wasser nach außen gelangen kann.

Die Art der Entwässerung ist spätestens auf Ebene des Bauantrages in Form eines Entwässerungsplanes, integriert in einen Freiflächengestaltungsplan, aufzuzeigen.

Das Sickerbecken ist durch eine heimische, standortgerechte, mehrreihige und blühenreiche Weiden-Ansaat (Mischungsverhältnis Blumen/Kräuter-Gräser mind. 50:50) zu begrünen. Das Saatgut ist so auszuwählen, dass im Sickerbecken der Eintauch Arten mit großer Feuchtkrafttoleranz aus wechselluftenden und wechselluftenden Standorten vorgesehen werden. In der verbleibenden Fläche sind Arten für überwiegend trockene Standortverhältnisse auszuwählen. Stützmauern zur Geländebegrünung sind zulässig.

Die Fläche ist dauerhaft für 1-2-malige Mahd pro Jahr zu pflegen; das Mahdgut ist nach Abtrocknung zu entfernen.

Mindestens einmal jährlich ist der Aufwuchs komplett zu entfernen, ebenso Laub und Urnat, insbesondere im Versickerungsbereich. Ein Eintrag verschäuernder Stoffe ist zu vermeiden; der Aufwuchs von Gehölzarten ist zu vermeiden (DWA A-138).

Die Böschungen sind aufgrund der Pflegebarkeit mit einer Neigung von mind. 1:1,2 auszubilden.

Grundlage für die Ausführung der Versickerungsbecken sind die technischen Regeln, die Arbeitsblätter DWA-M 138, DWA-M 117 und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser) in den jeweils aktuellen Fassungen.

TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach a. d. Ilm hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

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

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

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

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Gründordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

6. Die Gemeinde Rohrbach a. d. Ilm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rohrbach / Ilm, den Christian Keck (1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Rohrbach / Ilm, den Christian Keck (1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtskraft des § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rohrbach / Ilm, den Christian Keck (1. Bürgermeister)



GEMEINDE ROHRBACH / ILM
LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„SONDERGEBIET LAGERPLATZ MIT RECYCLING- UND AUFBEREITUNGSANLAGE OTTERSRIED“
MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 „SOLARPARK OTTERSRIED“

FASSUNG VOM: 15.11.2023
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurfverfasser:

Schwarz, Architekt, Stadtplaner
Hofstraße 47
84463 Mühldorf a. Inn.
Tel.: 0891 4800 1840
Fax: 0891 4800 1839
E-Mail: info@schwarz-plan.de
Web: www.schwarz-plan.de

Köppel, Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84463 Mühldorf a. Inn.
Tel.: 0891 4800 1840
Fax: 0891 4800 1839
E-Mail: info@koepel.de
Web: www.koepel.de