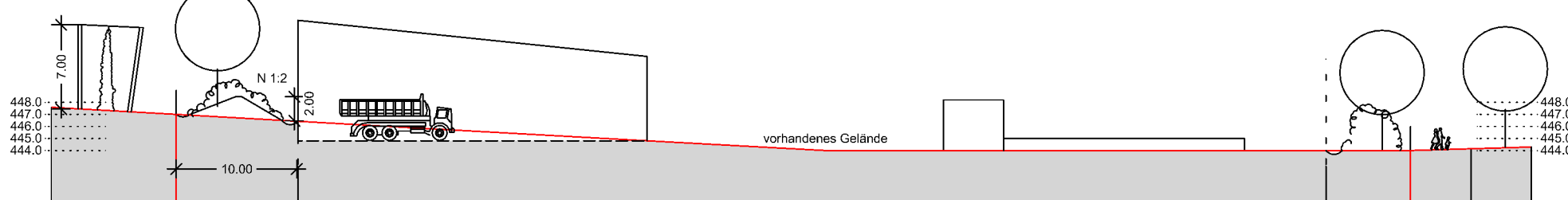


TEIL B. GELÄNDESCHNITT M 1/500

SNCHITT A-A



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“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" in der Fassung vom
- Der Geländeschnitt A-A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 "Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried" in der Fassung vom
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom

Mit beauftragt sind:

- die Begründung in der Fassung vom
- der Umweltbericht in der Fassung vom
- naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom
- das geotechnische Gutachten vom

TEIL C. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage

2. Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsrflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsrgrün

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G01, G02

TEIL D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage

Es sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Lagerboxen für Sand, Kies, Splitt und andere Schüttgüter
- Bürocontainer, Komposttoilette, Batteriespeicher, Traf, Energiezentrale,
- Siebmaschine und Brecher,
- Lagerfläche für Humus, Aushub und aufbereitete Materialien,
- Halle mit Unterstand,
- Waage,
- Reifenwaschanlage,
- 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 Wandochen dar. Die Bauwerkshöhe ist zu messen ab Oberkante Fertigfußboden bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage (First).

- Bürocontainer max. 3,0 m
- Halle mit Unterstand max. 10,0 m
- Reifenwaschanlage max. 3,0 m
- Lagerboxen (überdacht) max. 7,0 m
- Siebanlage (mobile Anlage) max. 5,0 m
- Brecher (mobile Anlage) max. 10,0 m
- überdachte Freifläche max. 4,5 m

3. Bauweise:

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

4. Gestaltung baulicher Anlagen:

- Dachform: Flachdach FD, Putzdach PD, DN max. 15°
- Dachneigung: Bleiendeckung, Kies
- Dachdeckung: Spiegelfläche Materialien sowie grelle und leuchtende Farbgebung sind unzulässig.
- Fassaden:

5. Einfriedungen:

Es sind nur sockelfreie Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Schutzhöhe der Versorgungsleitungen ist von Einfriedungen freizuhalten. Geschlossene Einfriedungen, wie Mauern etc. sind unzulässig.

6. Werbeanlagen:

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegte Schriftbänder und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig. In der Anbauverbotzone zum Fahrbahnrand der PAF 21 sind Werbeanlagen generell unzulässig. Im Einfriedungsbereich zum Betriebsgelände ist eine Werbefläche 9 m² 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 Stützwerke. Auf- und Abfüllungen/Aufschüttungen sind in diesem Zusammenhang bis zu max. 250 cm ebenso zulässig.

8. Abstandsflächen:

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

9. Grünordnung:

9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

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 Planungsgebiets in einer Breite von mind. 5,00 m anzulegen.

In diesen Flächen ist eine 3-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gem. Artenliste (bevorzugt Vogelnährgehölze) in einer Breite von mind. 4,50 m als gesäumter Waldsaum anzulegen, dauerhaft zu pflegen sowie zu erhalten. Zusätzlich sind im Bereich G02 die zeichnerisch dargestellten Bäume als Heister aus Arten der 2. Wuchsortordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m zur landwirtschaftlichen Fläche zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 7 Stück ist zu erbringen.

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

9.2 Straßenbegleitgrün

Da es sich bei der Zufahrt um einen bestehenden Feldweg handelt, der ausgebaut werden soll, sind die bestehenden beidseitigen Grünstrukturen so weit als möglich zu erhalten bzw. ist nach Fertigstellung ein wegbegleitender Saum zu entwickeln.

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

9.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ansaat von regionalem, gebietsheimischen Saatgut (Blumen/Kräuter - 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 intern (A01)

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

Insgesamt sind 41.002 Wertpunkte zu erbringen.

Der hierfür nachzuweisende Ausgleich wird zum Großteil innerhalb der Planfläche auf den Flächen A01, A02 und A03 erbracht. Der restliche Ausgleich erfolgt extern.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nördlich des Plangebietes eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche A01 in einer Flächengröße von 2.759 m² anzulegen. Innerhalb dieser ist ebenfalls eine Erdmottierung/Wall in einer Höhe von 1,50 m bis max. 2,00 m, Fußbreite von mind. 8,50 m und Böschungsnegung von max. 1:1,5 bis 1:2 oder flacher zu errichten.

Darauf ist eine Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern (Mesophiles Gebüsch/Hecke mit BNT B112) gem. Artenliste (bevorzugt Vogelnährgehölze) in einer Breite von mind. 8,50 m anzulegen, dauerhaft zu pflegen sowie zu erhalten. Die dargestellten Bäume sind als Hochstämme aus heimischen Arten der 1. und 2. Wuchsortordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 34 Stück ist auf der gesamten Walllänge zu erbringen.

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

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Flurgrenzen

2. Flurnummern (z.B. 1769)

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

4. Schnittverlauf A-A

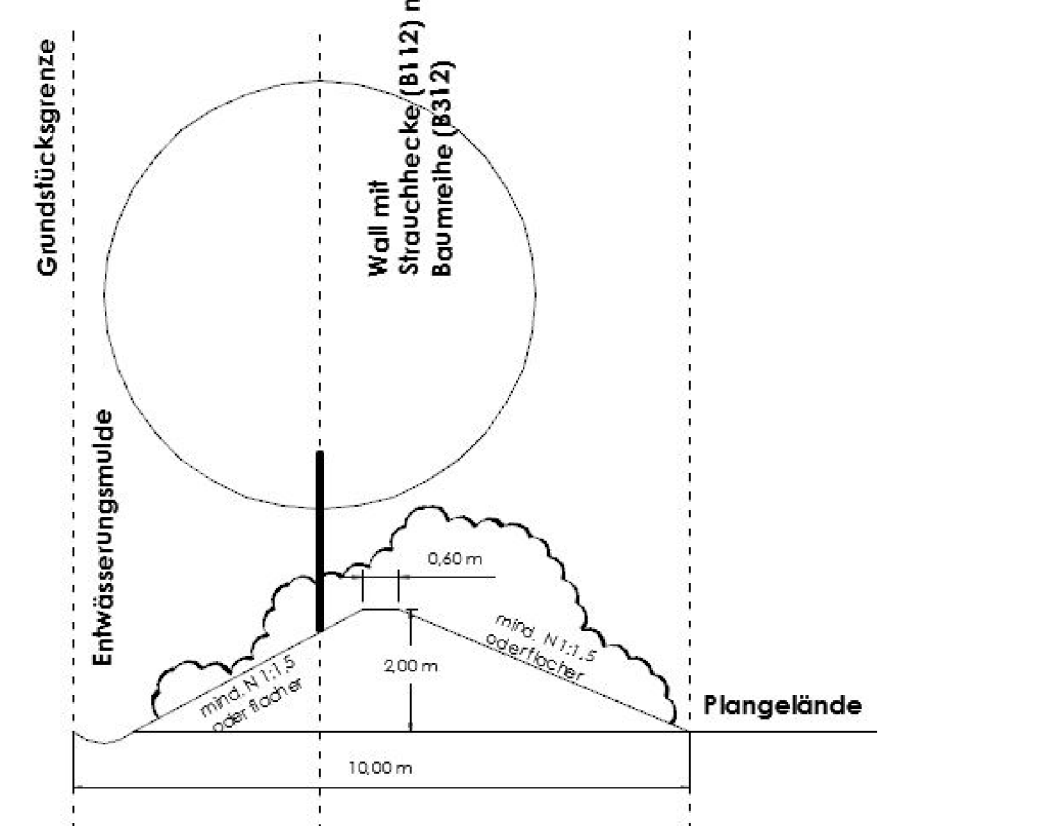
5. Sichtdreieck mit Maßangaben

6. Verkehrsflächen (unveränderte Darstellung)

7. Böschungen

8. Versorgungsleitung unterirdisch

9. Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone



Innerhalb des Geltungsbereiches ist westlich sowie südlich eine weitere Ausgleichsfläche anzulegen. Aufgrund der bestehenden Frischwasserleitung ist deren Trasse links und rechts der Achse in je 6 m Breite komplett offen und von jeglichen Gehölzen freizuhalten. Somit besteht diese aus 2 unterschiedlichen Entwicklungszielen und wurde in 2 Flächen A02 und A03 unterteilt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserversorgung:

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

Es wird empfohlen, für die Auffüllung des Geländes ausschließlich schadstofffreien Erdauschub ohne Fremdstoffe (Z0-Material) zu verwenden. Die Auffüllung ist ggf. zu beantragen.

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

2. Bauverbot:

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

Werbe- oder sonstige Hinweiserschilde sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotzone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotzone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

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

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von Bäume 7,50 m, Damm > 3,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Autobahnen: Längs der Bundesautobahnen dürfen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG Hochbauten jenseits in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3. Bodendenkmäler:

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

4. Grünordnung:

4.1 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 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 Abstände bei Pflanzungen

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

4.3 Oberbodenanlagerung

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“. Der gewonnene Boden ist in nutzbaren Zustand zu halten.

4.4 Freiflächenanlagerungsplan

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

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (staubreduzierende Maßnahmen):

Die Eingrünung des Sondergebietes dient als staubreduzierende Maßnahme und ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle möglicher Staubaubewirkung, z.B. während trockener Wetterlagen, ist die Fläche des Sondergebietes mit Wasser zu besprühen.

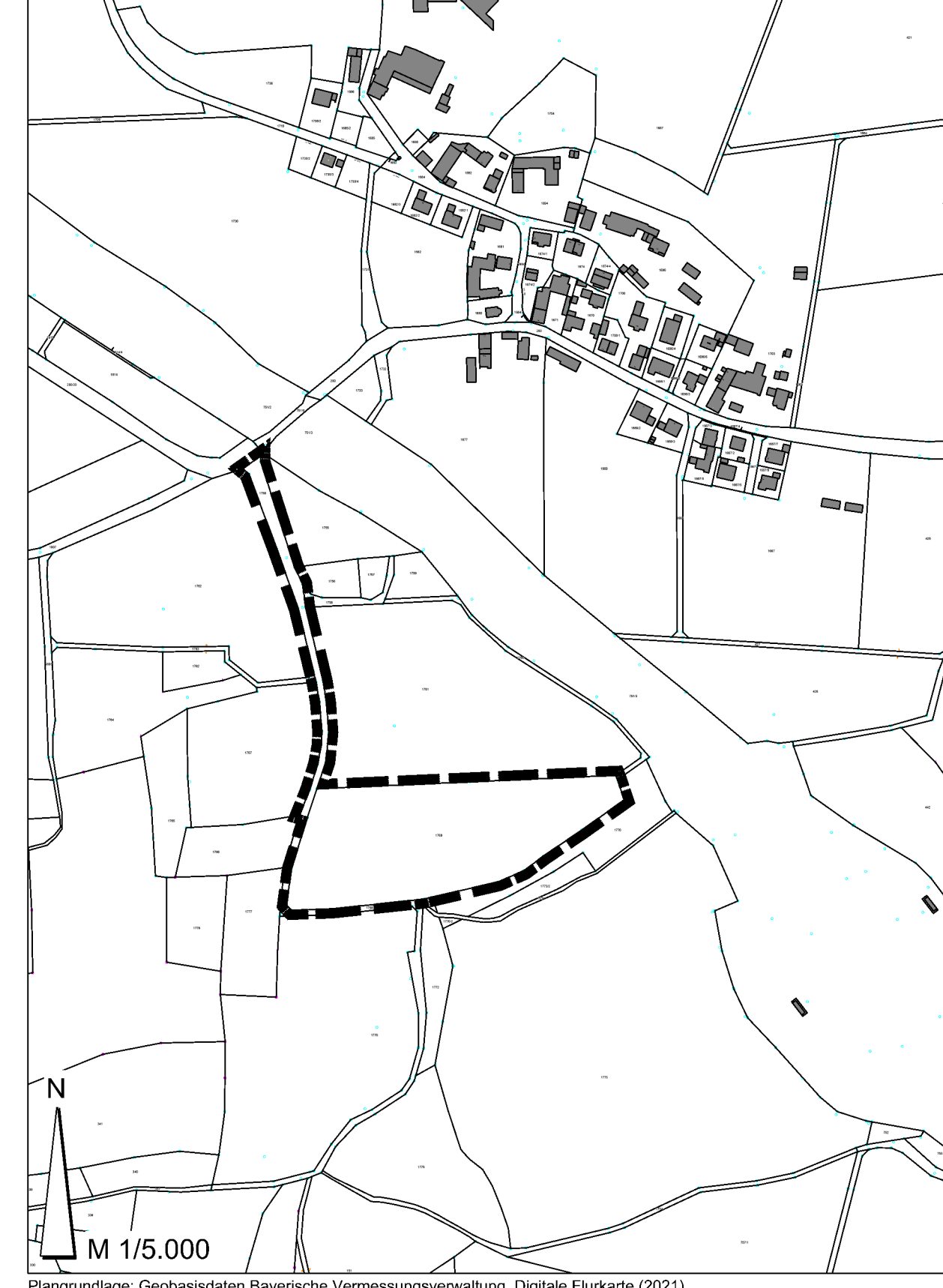
6. Immissionsschutz:

Mit dem Antrag bzw. mit der Änderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die jeweiligen Richtwerte entsprechend der TA Lärm durch das Vorhaben nicht überschritten werden und der Nachweis nach einer 29b BImSchG-Messstelle vorzulegen ist.

Die Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für den Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage erfolgen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach BImSchG.

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried“ Gemeindeführungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Erlasse sowie die fachlichen Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FL) und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2), können diese bei der Gemeinde Rohrbach/Ilm zu den üblichen Dienstleistungen eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE

- 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 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitliche 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.
- Die frühzeitliche 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.
- 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.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Rohrbach a. d. Ilm öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Rohrbach a. d. Ilm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Rohrbach / Ilm, den
Christian Keck
(1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
Rohrbach / Ilm, den
Christian Keck
(1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Rohrbach / Ilm, den
Christian Keck
(1. Bürgermeister)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48

„SONDERGEBIET LAGERPLATZ MIT RECYCLING- UND AUFBEREITUNGSANLAGE OTTERSRIED“

GEMEINDE ROHRBACH / ILM

GEMEINDE:	ROHRBACH / ILM
LANDKREIS:	PFaffenhofen / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	14.09.2022
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB	
ZEICHNUNGSMASSSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN	M 1/5.000
LAGEPLAN	M 1/1.000
GELÄNDESCHNITTE	M 1/250
PLANGRUNDLAGEN:	
DIGITALISIERTE FLURKARTEN	M 1/1.000 M 1/5.000
PLANUNG:	
SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER	KÖPPEL LANDSCHAFTSARCHITEKT
HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN	KATHARINENPLATZ 7 84453 MUHLDORF A. INN
TELEFON 089 / 4900 1946	TELEFON 08631 / 988 851
TELEFAX 089 / 4900 1836	TELEFAX 08631 / 988 790
E-MAIL info@schwarz-architekten.de	E-MAIL info@koppel-architekten.de
WEBSITE www.schwarz-architekten.de	WEBSITE www.koppel-architekten.de