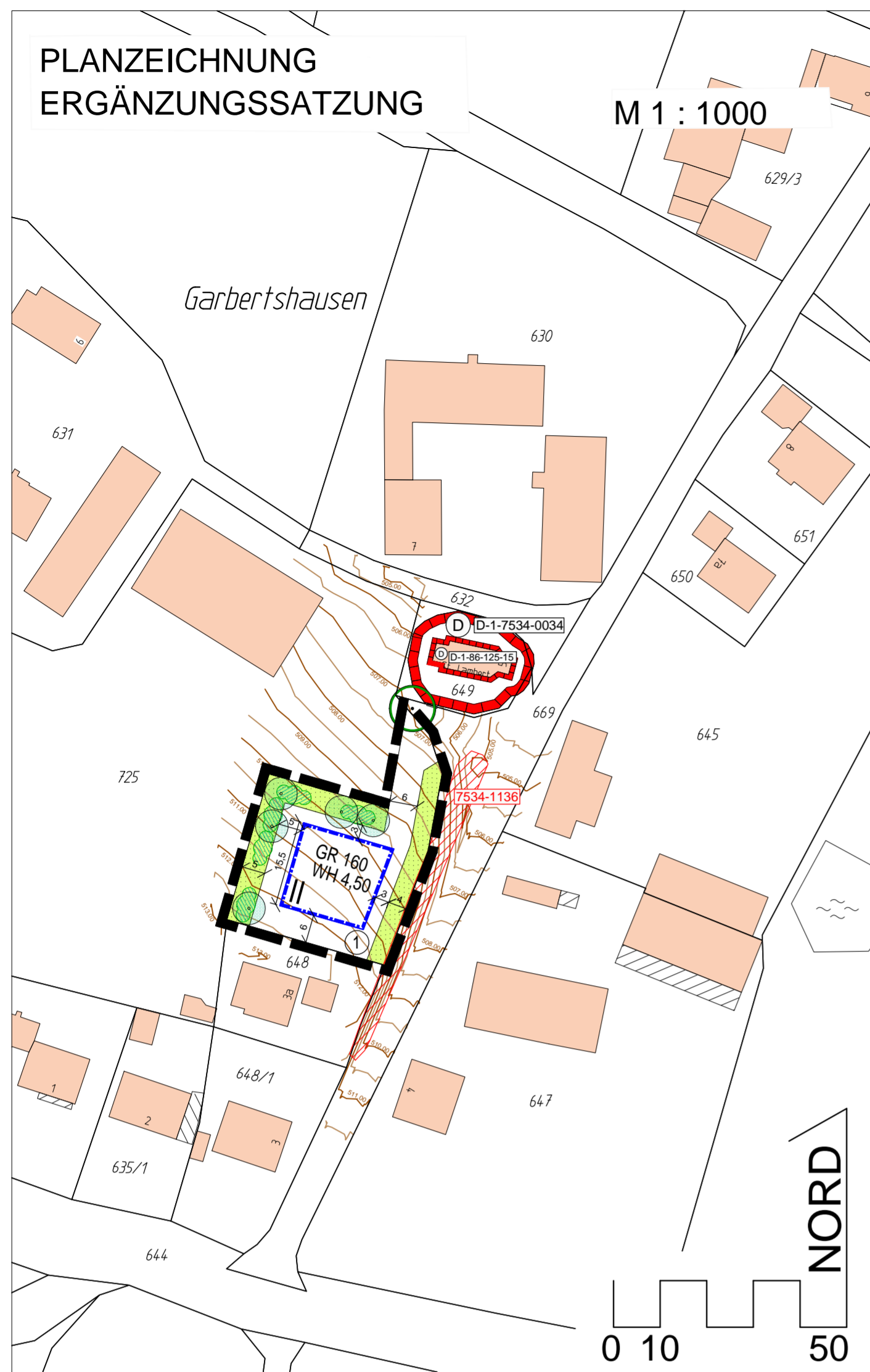


# PLANZEICHNUNG ERGÄNZUNGSSATZUNG

M 1 : 1000



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 Satzung Alberzell Nr. 1 "Garbertshausen":

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nr. 725 Teilfläche, Gemarkung Alberzell sowie Fl.Nr. 676 Teilfläche - als Ausgleichsfläche -, Gemarkung Alberzell) sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Festsetzungen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche (1) (Ergänzungssatzung) und (2) (Ausgleichsfläche).

1.2 Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Garbertshausen einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus sind gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.

2. Zahl der Wohnungen: je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 160 max. zulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 160 qm

3.2 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,4 überschritten werden.

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

3.4 WH 4,50 max. zulässige Wandhöhe WH in m, z.B. 4,50 m

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

### 4. Baugrenze

Abstandsflächen sind gem. BayBO Art 6 sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 0,5 m überschreiten.

### 5. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser.

### 6. Bauliche Gestaltung

Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° - 42° zulässig. Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in matt mit den Farben rot bis rotbraun zulässig. Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Dachform auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

7. Einfriedungen  
Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,20 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, Mauern oder Formschlitthecken sind unzulässig. Einfriedungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind unzulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen.

9. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.)

### 10. Grünordnung

10.1 Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche (abzüglich der festgesetzten privaten Grünflächen und der Ausgleichsflächen) ist ein heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte Bäume außerhalb der Ausgleichsflächen sind anzurechnen.

10.2 private Grünfläche (Ortsrandeingerüstung) mit Pflanzbindung

Die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Bauliche Anlagen sind hierin grundsätzlich unzulässig. Anlagen für Oberflächenwasserbewirtschaftung und Ver- und Entsorgungsanlagen sind zulässig. Die Flächen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen Nrn. 10.3 mit 10.5 zu bepflanzen und zu pflegen. Geschlossene Hecken sind in diesen Flächen nur aus Laubgehölzen zulässig.

10.3 zu pflanzender heimischer Laubbaum (Standort kann bei betrieblichen Erfordernissen um bis zu 5 m verschoben werden).

Zulässige Arten und festgesetzte Mindestpflanzqualitäten:  
Obstbäume, Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm oder Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche, Weißdorn

zu pflanzende heimische, zwei- bis dreireihige Laubhecke (Darstellung schematisch);

Ausbildung wie folgt: Pflanzabstand der Pflanzen von 1,5 m x 1,5 m untereinander, auf mindestens 50% der Länge der Grundstücksgrenze an der Nord- und Westseite, jeweils 2-4 Pflanzen einer Art in Gruppen zusammenpflanzen. Zulässige Arten und festgesetzte Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm in der Artenauswahl Liguster, Heckenkirsche, Haselnuss, Gew. Schneeball, Hartriegel, Schw. Holunder, Heckenrose, Pfaffenhütchen

10.4 bestehender Laubbaum (außerhalb des Geltungsbereichs). Innerhalb des Kronentraufbereichs sind sämtliche baulichen Anlagen sowie Flächenbefestigungen unzulässig.

10.5 Festgesetzte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung zu ersetzen.

11. Maßzahl in m, z.B. 5,0

### 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Maßnahmen für Natur und Landschaft

12.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

12.2 Den Eingriffen durch die Satzung wird eine 407 qm große Fläche auf der Fl.Nr. 676, Gemarkung Alberzell, als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Entwicklungsziel auf der Fläche ist Grünland mit Magerkeitszeigern, am Westrand begleitet von einer Strauchreihe. Am Westrand der Fläche sind daher insgesamt 12 Sträucher in 4 Gruppen zu je drei Sträuchern aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Gehölzpflege ist nur bei Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Fläche außerhalb der Gehölzgruppen ist je Jahr mindestens einmal, höchstens zwei Mal zu mähen. Jede Mahd hat mit Mähgutabfuhr zu erfolgen. Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind ausgeschlossen. Änderungsvorbehalt der Pflege je nach Entwicklung/Potenzial der Fläche.

6. Das benachbarte amtlich kartierte Biotop steht unter dem Schutz des Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes.  
7. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.  
8. Auch für festgesetzte Pflanzungen gelten die gesetzlichen Regelungen der Art. 47 ff. AGBGB.  
9. Abfalltonnen sind an der Gemeindestraße Fl.Nr. 669 zur Abholung bereitzustellen.

## § 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 § 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 Ergänzungssatzung Nr. 1 „Garbertshausen“ in Alberzell 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 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 13.03.2017 bis 14.04.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf der 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 13.03.2017 bis 14.04.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2017 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 21.06.2017 beschlossen.

Gerolsbach, den .....

.....  
Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Gerolsbach, den .....

.....  
Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit rechtswirksam.

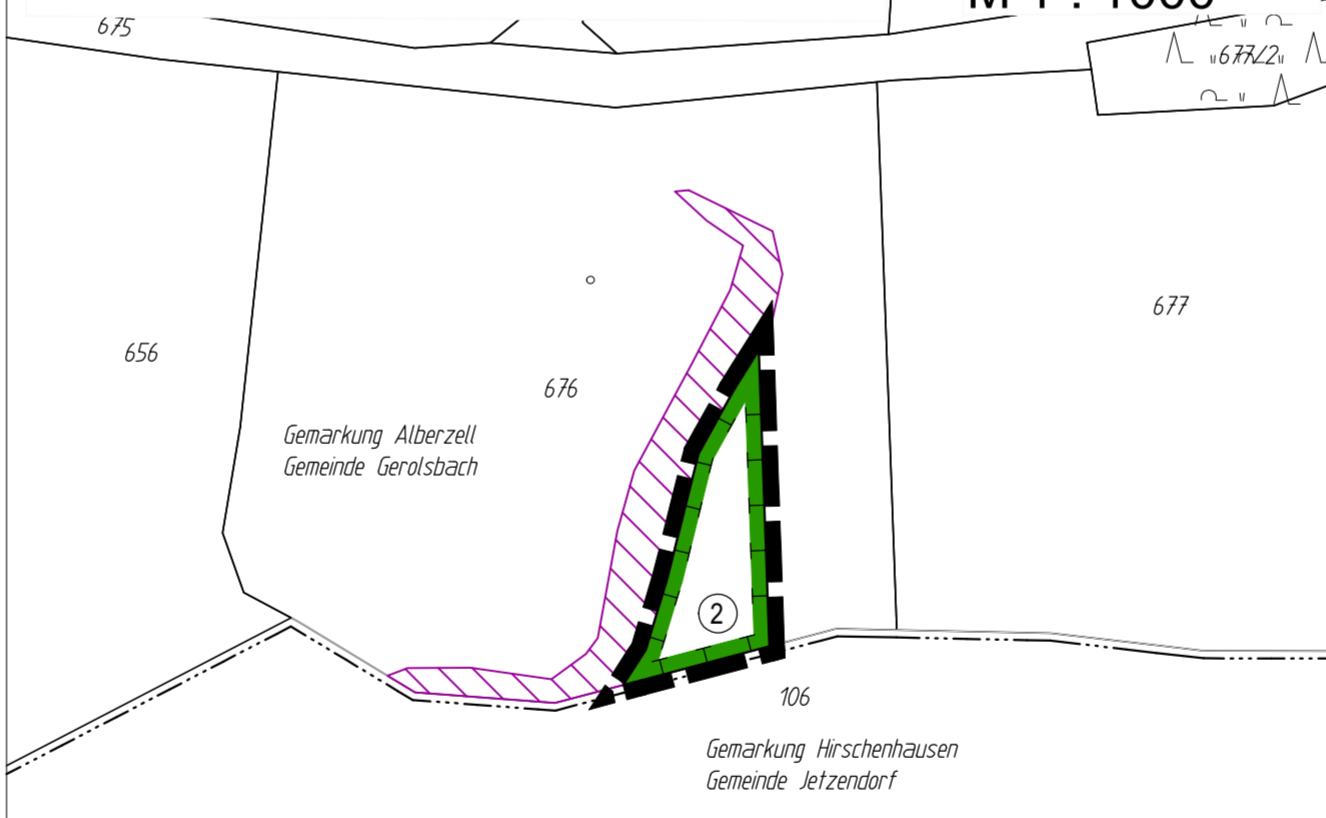
Gerolsbach, den .....

.....  
Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

# PLANZEICHNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE

M 1 : 1000



## § 3 Hinweise

### 1. planzeichnerische Hinweise

bestehendes Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Gemeindegrenze

725 Flurstücksnummer, z.B. 725

Höhengichtlinien des vorhandenen Ureländes in m üNN

Fläche für Natur und Landschaft, bestehend

amtlich kartiertes Biotop mit Nr. z.B. 7534-1136

bestehendes Baudenkmal mit Nr., z.B. D-1-86-125-15 (Saalkirche, Filialkirche, katholische Kirche)

bestehendes Bodendenkmal mit Nr. z.B. D-1-7534-003 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Lambertus in Garbertshausen)

- Für jede Art von Veränderung an Baukmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler /Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnis-verfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts und an Wochenenden, zu rechnen. Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.

# GEMEINDE GEROLSBACH, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## ERGÄNZUNGSSATZUNG ALBERZELL NR.1 "GARBERTSHAUSEN"

FL. NR. 725, 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, 21.06.2017

AUSGEFERTIGT:

GEROLSBACH, DEN .....

MARTIN SEITZ, 1. BÜRGERMEISTER