

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 OTTERSDRIED“ MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 43 „SOLARPARK OTTERSDRIED“ 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
 - Geländeschnitte 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
- Mit beauftragt sind:
- Begründung in der Fassung vom
 - Umweltbericht in der Fassung vom 26.01.2024.
 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 14.12.2023.
 - Faunistische Untersuchung zur saP vom 06.2023.
 - Geotechnisches Gutachten vom 11.01.2023.
 - Schalttechnische Untersuchung vom 26.01.2024.
 - Immissionsprognose Staud vom 07.11.2023.

TEIL C. PLANZEICHEN

- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung:**
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Lagerplatz für Ersatz-Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage
 - Baugrenzen:**
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen:**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsring
 - Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:**
 - Umgrünung von Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenversickerbecken
 - Grünflächen:**
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A01, A02, A03)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G01, G02
 - zu pflanzende Bäume
 - Sonstige Planzeichen:**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Maßzahl in Metern, z.B. 15,0 m
 - Radius in Metern
 - Umgrünung der Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtbereich mit Maßangaben
 - Innenhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzelemente, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Staket, 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 angelegte Bauten oder Stellplätze errichten und Gegenstände gelagert oder instandsetzt 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

- Flurnummern (z.B. 1769)
- Höhenlinien mit Höhenkonturen des vorhandenen Geländes NHN (z.B. 440,0 m)
- Schnittverlauf, z.B. A-A
- Verkehrflächen (unveränderte Darstellung)
- Böschungen
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone
- private Grünflächen

TEIL D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Schuttgrüter, Bio-, Sand- und Aufbaumaterialien, Leberasphaltpulver, Treibgas, Energiezentrale,
 - Stemmaschine, Pulverisierer und Brecher,
 - Lagerfläche für Humus, Aushub und aufbereitete Materialien,
 - Halle mit Unterstand
 - Wägel,
 - Stellplätze.
- Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl

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

Höhe baulicher Anlagen

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

 - Betoncontainer und Sanitärcontainer max. 3,25 m
 - Energiezentrale max. 3,0 m
 - Halle mit Unterstand max. 10,0 m
 - Lagerboxen (überdacht) max. 7,0 m
 - Siebanlage (mobile Anlage) max. 5,0 m
 - Brücker (mobile Anlage) max. 10,0 m
 - überdachte Freifläche max. 10,0 m
- Bauweise:**

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- Gestaltung baulicher Anlagen:**
 - Dachform: Flachdach FD, Putzdach PD, Torndach
 - Dachneigung: Blechneigung, Kies, Folie
 - Dachdeckung: PV-Anlagen sind zulässig
 - Fachdächer und Putzdächer ab einer Flächenfläche von 50 m² sind mit einer externen Dachbegrenzung vorzusehen
 - Fassaden: Spiegelfache Materialien sowie grelle und lauchtöne Farbgebung sind unzulässig
- Einfriedigungen:**

Es sind nur sockelhohle Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Schutzzone der Versorgungslinie ist von Einfriedigungen freizuhalten. Geschlossene Einfriedigungen, wie Mauern etc. sind unzulässig.
- Werbeanlagen:**

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegliche Schilder, Laser, Reklameschwerfker und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig. In der Anbauverbotszone der PAF 21 sind Werbeanlagen generell unzulässig. Im Einfahrtbereich zum Betriebsgelände ist eine Werbestafel 4 x 6 m Größe zulässig.
- Abgrabungen, Aufschichtungen 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, Zäunen etc. Ebenso Geländebearbeitungen mittels Stützelementen, Aufschichtungen/Aufschichtungen sind bis zu max. 30,0 cm zulässig.
- Abstandflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandflächen einzuhalten.
- Grünordnung:**

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 anzulegen.

In diesen Flächen ist eine 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gem. Artliste (Beweg. Vogelnährgehölz) in einer Breite von mind. 4,50 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. Wachstordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m zu landschaftlichen Flächen zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 7 Stück ist zu erbringen.

Die Pflanzenabstände von Bäumen zu landschaftlich 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.
- Straßenbegleitgrün**

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

Schrittbreite sind sowohl von Modellierungen als auch von jeglicher Bepflanzung höher 80 cm freizuhalten.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ansaat von regionalen, gebietsheimischen Saatgut (Blumenkräuter – Gräser mind. 50/50) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche (A01)**

Der Eingriff auf der Planfläche wird nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Landschaft“ in der Fassung vom 16.12.2021 bilanziert. Insgesamt sind 33.336 Wertpunkte zu erbringen.

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

Innenhalb des Geltungsbereiches ist nördlich des Planungsbereiches eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche A01 in einer Flächenfläche von 2.758 m² anzulegen. Innenhalb 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 Böschungseigung von max. 1:1,5 bis 1:2 oder fächer zu errichten.

Darauf ist eine Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern (Mesophilen Gebüschhecke mit BNT B112) gem. Artliste (Beweg. Vogelnährgehölz) in einer Breite von mind. 8,00 m anzulegen, dauerhaft zu pflegen sowie zu erhalten. Die dargestellten Bäume sind als Hochstämme aus heimischen Arten der 1. und 2. Wachstordnung 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 Pflanzung ist unter Einhaltung der v.a. Pflanzenabstände versetzt anzulegen, d.h. nicht Pflanzung gleicher Arten an einer Stelle, sondern Vermischung der Pflanzen mit unterschiedlichen Höhenstrukturen.

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

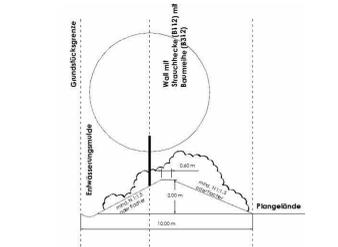


Abb. 01: Regenschnitt durch die interne Ausgleichsfläche A 01 (Anpassung an Höhenlage vor Ort notwendig)

- Art der baulichen Nutzung:**

Innenhalb des Geltungsbereiches ist westlich sowie südlich eine weitere Ausgleichsfläche anzulegen. Die Trasse der Fischweisselung ist links und rechts der Achse in je 6,00 m Breite von jeglichen Gehölzen (Artlag und Pflanzung) freizuhalten.

Auf der 928 m großen Fläche A02 ist eine Strauchhecke aus heimischen, regionalen Gehölzen (B112) gem. Artliste in einer Breite von mind. 5,00 m anzulegen.

Auf der Fläche A03, welche eine Größe von 1.281 m² besitzt, ist ein artenreicher Saum und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K132) mittels Ansaat von regionalem Saatgut (z.B. Heidekraut Mischung mit einem Verhältnis Blumenkräuter – Gräser von mind. 50/50) oder Heidekraut zu entwickeln, dauerhaft von Sukzession freizuhalten sowie zu erhalten.

Somit können intern auf den Flächen A01, A02 und A03 insgesamt 44.583 Wertpunkte nachgewiesen werden, während sich der gesamte erforderliche Ausgleich innerhalb der Planfläche befindet.

Über Überschuss von 8.247 Wertpunkten wird auf dem Ökotope der Gemeinde Rohrbach gutgeschrieben.
- Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**

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

 - Betoncontainer und Sanitärcontainer max. 3,25 m
 - Energiezentrale max. 3,0 m
 - Halle mit Unterstand max. 10,0 m
 - Lagerboxen (überdacht) max. 7,0 m
 - Siebanlage (mobile Anlage) max. 5,0 m
 - Brücker (mobile Anlage) max. 10,0 m
 - überdachte Freifläche max. 10,0 m
- Bauweise:**

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- Gestaltung baulicher Anlagen:**
 - Dachform: Flachdach FD, Putzdach PD, Torndach
 - Dachneigung: Blechneigung, Kies, Folie
 - Dachdeckung: PV-Anlagen sind zulässig
 - Fachdächer und Putzdächer ab einer Flächenfläche von 50 m² sind mit einer externen Dachbegrenzung vorzusehen
 - Fassaden: Spiegelfache Materialien sowie grelle und lauchtöne Farbgebung sind unzulässig
- Einfriedigungen:**

Es sind nur sockelhohle Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Schutzzone der Versorgungslinie ist von Einfriedigungen freizuhalten. Geschlossene Einfriedigungen, wie Mauern etc. sind unzulässig.
- Werbeanlagen:**

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegliche Schilder, Laser, Reklameschwerfker und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig. In der Anbauverbotszone der PAF 21 sind Werbeanlagen generell unzulässig. Im Einfahrtbereich zum Betriebsgelände ist eine Werbestafel 4 x 6 m Größe zulässig.
- Abgrabungen, Aufschichtungen 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, Zäunen etc. Ebenso Geländebearbeitungen mittels Stützelementen, Aufschichtungen/Aufschichtungen sind bis zu max. 30,0 cm zulässig.
- Abstandflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandflächen einzuhalten.
- Grünordnung:**

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 anzulegen.

In diesen Flächen ist eine 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gem. Artliste (Beweg. Vogelnährgehölz) in einer Breite von mind. 4,50 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. Wachstordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m zu landschaftlichen Flächen zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 7 Stück ist zu erbringen.

Die Pflanzenabstände von Bäumen zu landschaftlich 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.
- Straßenbegleitgrün**

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

Schrittbreite sind sowohl von Modellierungen als auch von jeglicher Bepflanzung höher 80 cm freizuhalten.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ansaat von regionalen, gebietsheimischen Saatgut (Blumenkräuter – Gräser mind. 50/50) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche (A01)**

Der Eingriff auf der Planfläche wird nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Landschaft“ in der Fassung vom 16.12.2021 bilanziert. Insgesamt sind 33.336 Wertpunkte zu erbringen.

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

Innenhalb des Geltungsbereiches ist nördlich des Planungsbereiches eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche A01 in einer Flächenfläche von 2.758 m² anzulegen. Innenhalb 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 Böschungseigung von max. 1:1,5 bis 1:2 oder fächer zu errichten.

Darauf ist eine Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern (Mesophilen Gebüschhecke mit BNT B112) gem. Artliste (Beweg. Vogelnährgehölz) in einer Breite von mind. 8,00 m anzulegen, dauerhaft zu pflegen sowie zu erhalten. Die dargestellten Bäume sind als Hochstämme aus heimischen Arten der 1. und 2. Wachstordnung 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 Pflanzung ist unter Einhaltung der v.a. Pflanzenabstände versetzt anzulegen, d.h. nicht Pflanzung gleicher Arten an einer Stelle, sondern Vermischung der Pflanzen mit unterschiedlichen Höhenstrukturen.

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



Abb. 02: Vorhandener Bauzustand während der Bauphase, Bereich Süd



Abb. 03: Schutz der Waldsäule durch Baubauze während der Bauphase

- Art der baulichen Nutzung:**

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

Bäume 1. und 2. Wachstordnung (W0)

 - Acer platanoides (1. WO)
 - Acer campestre
 - Alnus glutinosa
 - Betula pendula
 - Crataegus monogyna
 - Fagus sylvatica (1. WO)
 - Juliana regia
 - Prunus avium
 - Quercus robur (1. WO)
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata (1. WO)
 - Pyrus spec, Malus spec, etc.

Somit können intern auf den Flächen A01, A02 und A03 insgesamt 44.583 Wertpunkte nachgewiesen werden, während sich der gesamte erforderliche Ausgleich innerhalb der Planfläche befindet.

Über Überschuss von 8.247 Wertpunkten wird auf dem Ökotope der Gemeinde Rohrbach gutgeschrieben.
- Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**

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

 - Betoncontainer und Sanitärcontainer max. 3,25 m
 - Energiezentrale max. 3,0 m
 - Halle mit Unterstand max. 10,0 m
 - Lagerboxen (überdacht) max. 7,0 m
 - Siebanlage (mobile Anlage) max. 5,0 m
 - Brücker (mobile Anlage) max. 10,0 m
 - überdachte Freifläche max. 10,0 m
- Bauweise:**

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- Gestaltung baulicher Anlagen:**
 - Dachform: Flachdach FD, Putzdach PD, Torndach
 - Dachneigung: Blechneigung, Kies, Folie
 - Dachdeckung: PV-Anlagen sind zulässig
 - Fachdächer und Putzdächer ab einer Flächenfläche von 50 m² sind mit einer externen Dachbegrenzung vorzusehen
 - Fassaden: Spiegelfache Materialien sowie grelle und lauchtöne Farbgebung sind unzulässig
- Einfriedigungen:**

Es sind nur sockelhohle Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Schutzzone der Versorgungslinie ist von Einfriedigungen freizuhalten. Geschlossene Einfriedigungen, wie Mauern etc. sind unzulässig.
- Werbeanlagen:**

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegliche Schilder, Laser, Reklameschwerfker und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig. In der Anbauverbotszone der PAF 21 sind Werbeanlagen generell unzulässig. Im Einfahrtbereich zum Betriebsgelände ist eine Werbestafel 4 x 6 m Größe zulässig.
- Abgrabungen, Aufschichtungen 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, Zäunen etc. Ebenso Geländebearbeitungen mittels Stützelementen, Aufschichtungen/Aufschichtungen sind bis zu max. 30,0 cm zulässig.
- Abstandflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandflächen einzuhalten.
- Grünordnung:**

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 anzulegen.

In diesen Flächen ist eine 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gem. Artliste (Beweg. Vogelnährgehölz) in einer Breite von mind. 4,50 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. Wachstordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m zu landschaftlichen Flächen zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 7 Stück ist zu erbringen.

Die Pflanzenabstände von Bäumen zu landschaftlich 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.
- Straßenbegleitgrün**

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

Schrittbreite sind sowohl von Modellierungen als auch von jeglicher Bepflanzung höher 80 cm freizuhalten.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ansaat von regionalen, gebietsheimischen Saatgut (Blumenkräuter – Gräser mind. 50/50) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche (A01)**

Der Eingriff auf der Planfläche wird nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Landschaft“ in der Fassung vom 16.12.2021 bilanziert. Insgesamt sind 33.336 Wertpunkte zu erbringen.

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

Innenhalb des Geltungsbereiches ist nördlich des Planungsbereiches eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche A01 in einer Flächenfläche von 2.758 m² anzulegen. Innenhalb 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 Böschungseigung von max. 1:1,5 bis 1:2 oder fächer zu errichten.

Darauf ist eine Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern (Mesophilen Gebüschhecke mit BNT B112) gem. Artliste (Beweg. Vogelnährgehölz) in einer Breite von mind. 8,00 m anzulegen, dauerhaft zu pflegen sowie zu erhalten. Die dargestellten Bäume sind als Hochstämme aus heimischen Arten der 1. und 2. Wachstordnung 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 Pflanzung ist unter Einhaltung der v.a. Pflanzenabstände versetzt anzulegen, d.h. nicht Pflanzung gleicher Arten an einer Stelle, sondern Vermischung der Pflanzen mit unterschiedlichen Höhenstrukturen.

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wasserversickerung:**
 - Sollten im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schadhafte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
 - Sollten Geländeaufschichtungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffarmes Material (z.B. Erdausbau, 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. Beträtetes Bodennmaterial darf nur einbezogen werden, bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV oder der BBodSchV/F.
 - Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährlichen Stoffen ist die folgende Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu befragen: Es darf zu beachten, dass keine wassergefährlichen Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauphase.
 - Die Ausführung der Niederschlagsentwässerung ist in einem Konzept bzw. Güteschein darzustellen und zu bewerten.
 - Auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Wasser wird hingewiesen (siehe Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).
- Bauverbote:**
 - Kristallwasser:** Entlang der freien Strecke von Kristallwasser gilt gem. Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Wasser- und Weggesetz BayStWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn ein Bauverbot.
 - Verbände oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie anzubringen, dass die Aufmerksamkeits des Kraftfahrers nicht gestört wird.
 - Eine Ausnahme vom der Anbauverbotszone von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lichtschutzanlagen (Wall, Wald/Wald-Kombination) und deren Befestigung zugelassen werden.
 - Bäume und Lichtschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von Baue 7,50 m, Damm + 3,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAJ).
 - Aufbauten:** Längs der Bundesautobahnen dürfen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befahrenden Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - Bodendekmal:** Eventuell zu Tage tretende Bodendekmal unterliegen gemäß Art. 6 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DStMG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Begrünung von Stellplätzen**

Bei der Errichtung neuer Stellplätze ist nach jedem sechsten Senkrechtparkter und nach jedem vierten Längsparkter mindestens ein heimischer Laubbau als Hochstamm (SH) mindestens 14-16 gem. Artliste (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Pflanzvorgaben für Artenliste**

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

Pflanzenqualität für Bäume innerhalb Ausgleichsfläche A 01

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

Pflanzenqualität für Bäume innerhalb von PKN-Straßenlängs

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

Pflanzenqualität für Sträucher in G 01 und A 01

Mindestqualität: St 2x verpflanzt 60-100 cm hoch

Planzeichliche: 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 Baugruben: 1,5 x 1,5 x 0,80 m

- Art der baulichen Nutzung:**

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

Bäume 1. und 2. Wachstordnung (W0)

 - Acer platanoides (1. WO)
 - Acer campestre
 - Alnus glutinosa
 - Betula pendula
 - Crataegus monogyna
 - Fagus sylvatica (1. WO)
 - Juliana regia
 - Prunus avium
 - Quercus robur (1. WO)
 - Sorbus aria
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata (1. WO)
 - Pyrus spec, Malus spec, etc.

Somit können intern auf den Flächen A01, A02 und A03 insgesamt 44.583 Wertpunkte nachgewiesen werden, während sich der gesamte erforderliche Ausgleich innerhalb der Planfläche befindet.

Über Überschuss von 8.247 Wertpunkten wird auf dem Ökotope der Gemeinde Rohrbach gutgeschrieben.
- Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**

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

 - Betoncontainer und Sanitärcontainer max. 3,25 m
 - Energiezentrale max. 3,0 m
 - Halle mit Unterstand max. 10,0 m
 - Lagerboxen (überdacht) max. 7,0 m
 - Siebanlage (mobile Anlage) max. 5,0 m
 - Brücker (mobile Anlage) max. 10,0 m
 - überdachte Freifläche max. 10,0 m
- Bauweise:**

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- Gestaltung baulicher Anlagen:**
 - Dachform: Flachdach FD, Putzdach PD, Torndach
 - Dachneigung: Blechneigung, Kies, Folie
 - Dachdeckung: PV-Anlagen sind zulässig
 - Fachdächer und Putzdächer ab einer Flächenfläche von 50 m² sind mit einer externen Dachbegrenzung vorzusehen
 - Fassaden: Spiegelfache Materialien sowie grelle und lauchtöne Farbgebung sind unzulässig
- Einfriedigungen:**

Es sind nur sockelhohle Einfriedigungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Schutzzone der Versorgungslinie ist von Einfriedigungen freizuhalten. Geschlossene Einfriedigungen, wie Mauern etc. sind unzulässig.
- Werbeanlagen:**

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegliche Schilder, Laser, Reklameschwerfker und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig. In der Anbauverbotszone der PAF 21 sind Werbeanlagen generell unzulässig. Im Einfahrtbereich zum Betriebsgelände ist eine Werbestafel 4 x 6 m Größe zulässig.
- Abgrabungen, Aufschichtungen 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, Zäunen etc. Ebenso Geländebearbeitungen mittels Stützelementen, Aufschichtungen/Aufschichtungen sind bis zu max. 30,0 cm zulässig.
- Abstandflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandflächen einzuhalten.
- Grünordnung:**

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 anzulegen.

In diesen Flächen ist eine 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gem. Artliste (Beweg. Vogelnährgehölz) in einer Breite von mind. 4,50 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. Wachstordnung in einem Abstand von mind. 4,00 m zu landschaftlichen Flächen zu pflanzen. Die Baumstandorte können in der Lage verschoben werden, die Gesamtanzahl von 7 Stück ist zu erbringen.

Die Pflanzenabstände von Bäumen zu landschaftlich 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.
- Straßenbegleitgrün**

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

Schrittbreite sind sowohl von Modellierungen als auch von jeglicher Bepflanzung höher 80 cm freizuhalten.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ansaat von regionalen, gebietsheimischen Saatgut (Blumenkräuter – Gräser mind. 50/50) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Ausgleichsfläche (A01)**

Der Eingriff auf der Planfläche wird nach dem aktualisierten Leitfaden „Bauen im Landschaft“ in der Fassung vom 16.12.2021 bilanziert. Insgesamt sind 33.336 Wertpunkte zu erbringen.

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

Innenhalb des Geltungsbereiches ist nördlich des Planungsbereiches eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche A01 in einer Flächenfläche von 2.758 m² anzulegen. Innenhalb dieser ist ebenfalls eine Erdmodellierung/Wall in einer Höhe von 1,50 m bis max