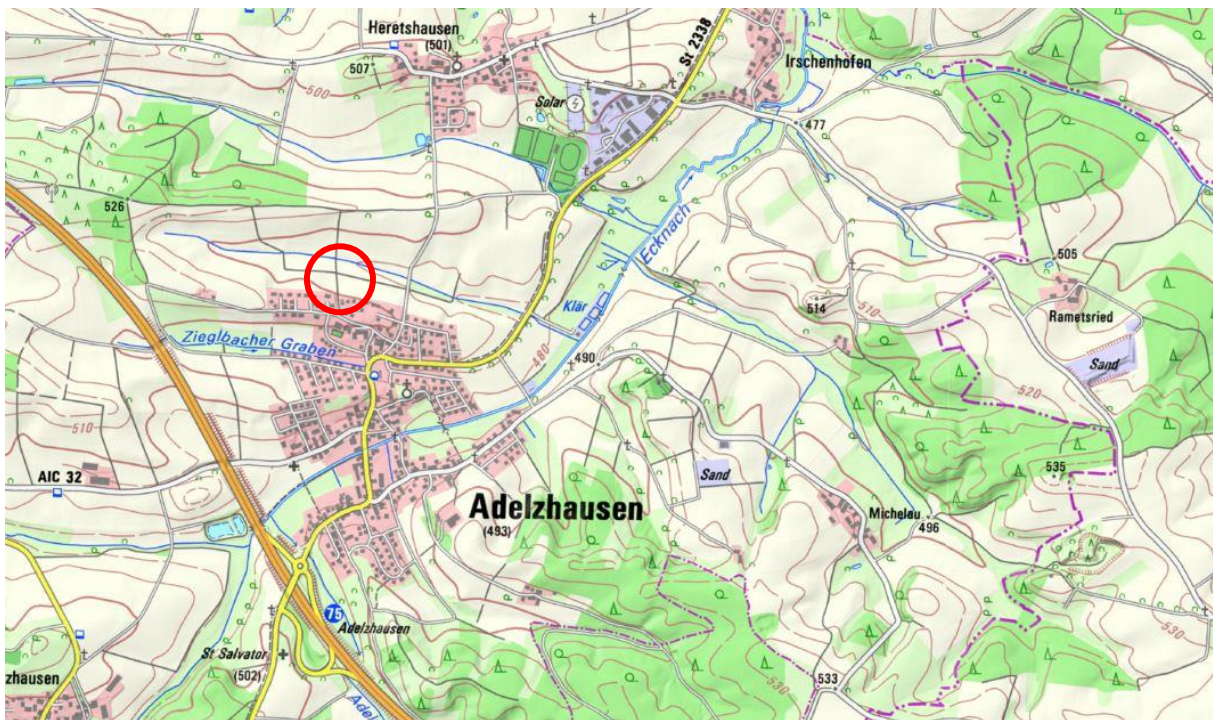


# GEMEINDE ADELZHAUSEN



## Bebauungsplan Nr. 31 „Nahwärme Adelzhausen, Flur-Nr. 579/0“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

### Teil B

**Festsetzungen**

**Entwurf**

Fassung vom 06.12.2022

GEMEINDE ADELZHAUSEN  
(Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Dasing)  
Aichacher Straße 12  
86559 Adelzhausen

STADT LAND FRITZ  
Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner  
Bauernbräustraße 36  
86316 Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Vorschriften .....</b>	<b>5</b>
1.1 Bestandteile .....	5
1.2 Geltungsbereich .....	5
<b>2. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.2.1 Grundflächenzahl .....	5
2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
2.2.3 Gesamthöhe der baulichen Anlagen .....	5
2.3 Gestaltung der Gebäude.....	6
2.4 Belagsflächen .....	6
2.5 Einfriedungen.....	6
2.6 Niederschlagswasserbeseitigung.....	6
2.7 Geländeänderungen .....	6
2.8 Erschließung.....	6
2.9 Immissionsschutz .....	7
2.10 Eingriffsregelung.....	7
2.11 Grünordnung .....	7
2.11.1 Private Grünflächen.....	7
2.11.2 Bepflanzungen .....	7
2.11.3 Ökologische Ausgleichsfläche.....	8
<b>3. Hinweise .....</b>	<b>9</b>
3.1 Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
3.2 Brandschutz .....	9
3.3 Überflutungsschutz.....	9
3.4 Immissionsschutz .....	9
3.5 Denkmalschutz.....	9
3.6 Bodenschutz.....	10
3.7 Bodenverunreinigungen und Altlasten.....	10

3.8 Grundwasserschutz.....	10
3.9 Eingrünung.....	10
3.10 Stellplätze .....	11
<b>4. Inkrafttreten .....</b>	<b>12</b>
<b>5. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>13</b>

## Präambel

Die Gemeinde Adelzhausen stellt auf Grund

des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650),

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I),

des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – (BGBl. I S. 2542)

und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U)

den

**qualifizierten Bebauungsplan Nr. 31  
„Nahwärme Adelzhausen, Flur-Nr. 579/0“**

auf.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

# 1. Allgemeine Vorschriften

## 1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500, Teil B Festsetzungen und Teil C Begründung, jeweils in der Fassung vom 06.12.2022.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 1.740 m<sup>2</sup>.

# 2. Textliche Festsetzungen

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) als EE gekennzeichnete Fläche wird als „**Fläche für die Wärmeversorgung, hier Erneuerbare Energien (Nah-/Fernwärmeversorgung)**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Lagerflächen, die der Zweckbestimmung der Anlage dienen.

**Zusätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.**

Nicht zulässig sind Betriebsleiterwohnungen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### 2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### 2.2.3 Gesamthöhe der baulichen Anlagen

Im EE<sub>1</sub> sind Gesamthöhen bis maximal 4 m über Höhenbezugspunkt zulässig. Auf 30 % der Fläche darf die maximale Gesamthöhe um bis zu maximal 2 m überschritten werden.

Im EE<sub>2</sub> sind Gesamthöhen bis maximal 10 m über Höhenbezugspunkt zulässig.

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamthöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Bauwerks.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Anlagen und Aufbauten um bis zu 2 m überschritten werden. Schornsteine sind ausgenommen.

### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Fassaden und Wandflächen sind in gedeckten Farben herzustellen. Grelle Farben und reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

### **2.4 Belagsflächen**

Belagsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert von < 0,8 zu gestalten. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

### **2.5 Einfriedungen**

Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Zaunanlagen sind blickdurchlässig herzustellen. Auf Zaunsockel ist zu verzichten. Vom Boden ist ein Abstand von min. 15 cm einzuhalten.

### **2.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser zu versickern.

### **2.7 Geländeänderungen**

Das ursprüngliche Geländeniveau innerhalb der „Fläche für die Wärmeversorgung“ darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen maximal um 1,5 m verändert werden. Stützmauern sind nicht zulässig. In der ökologischen Ausgleichsfläche sind mit Ausnahme von Anlagen zur Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

### **2.8 Erschließung**

Die Fläche für die Wärmeversorgung ist über die Ortsverbindungsstraße Adelzhausen-Heretshausen (Postweg) zu erschließen.

## 2.9 Immissionsschutz

Nach BImSchG genehmigungsbedürftige Feuerungs-/Verbrennungsmotoranlagen sind zulässig.

Ein Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO wird ausgeschlossen.

## 2.10 Eingriffsregelung

Für den durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereichs eine ökologische Ausgleichsfläche mit einer Größe von 566 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 2.11 Grünordnung

Alle nicht für Betrieb und Wartung benötigten Flächen sind zu begrünen.

### 2.11.1 Private Grünflächen

Die private Grünfläche ist mit Ausnahme der zu bepflanzenden Bereiche als Saumgesellschaft zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dazu ist die Fläche mit einem geeigneten, autochthonen Saatgut anzusäen. Die Fläche ist 1x/Jahr im Spätherbst oder Frühjahr zu mähen, das Mähgut ist abzutragen.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie das Lagern von Material sind nicht zulässig.

Anlagen für die Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind als Mulden mit einer Tiefe von max. 30 cm zulässig. Es sind min. 30 cm Oberboden im Bereich der Mulden aufzubringen.

### 2.11.2 Bepflanzungen

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Die Eingrünung der Anlage muss gewährleistet sein.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind ausschließlich Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Innerhalb der zum Anpflanzen festgesetzten Flächen ist eine 3-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern der nachfolgenden Artenliste herzustellen.

Für sämtliche festgesetzte Pflanzungen ist autochthones bzw. gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ entsprechend der Artenliste zu verwenden:

## Artenliste

### **Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### **Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 100-150 cm, 3-5 Triebe, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m**

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### **2.11.3 Ökologische Ausgleichsfläche**

Die ökologische Ausgleichsfläche ist mit Ausnahme der zu bepflanzenden Bereiche als Saumgesellschaft zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dazu ist die Fläche mit einem geeigneten, autochthonen Saatgut anzusäen. Die Fläche ist 1x/Jahr im Spätherbst oder Frühjahr zu mähen, das Mähgut ist abzutragen.

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sowie das Lagern von Material sind nicht zulässig.

Anlagen für die Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind als Mulden mit einer Tiefe von max. 30 cm zulässig. Es sind min. 30 cm Oberboden im Bereich der Mulden aufzubringen.

Die Fläche darf nicht als Baustelleneinrichtungsfläche verwendet werden, der natürliche Bodenaufbau ist zu belassen bzw. in den Mulden wieder herzustellen.



## **3. Hinweise**

### **3.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Gemeinde Adelzhausen sind zu beachten.

### **3.2 Brandschutz**

Auf Art. 5 BayBO und die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 wird hingewiesen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie jederzeit und unbehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können.

### **3.3 Überflutungsschutz**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen empfehlenswert, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in bauliche Anlagen dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. Fahrbahnoberkante wird empfohlen.

### **3.4 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Baugenehmigung / Genehmigung nach BImSchG) ist ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Lärmemissionen der Anlage sowie eine Kaminhöhenberechnung (für Anlagen < 1 MW Feuerungswärmeleistung gemäß 1. BImSchV, für Anlagen > 1 MW Feuerungswärmeleistung gemäß 44. BImSchV) vorzulegen.

### **3.5 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570) anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **3.6 Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

### **3.7 Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastung) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwaltung/Entsorgung führen können.

### **3.8 Grundwasserschutz**

Die in der Anlage anfallende Asche ist auf wasserundurchlässigen Bodenflächen (Beton oder Asphalt) vor Niederschlagswasser geschützt zu lagern. In diesem Zusammenhang ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

### **3.9 Eingrünung**

Für die Herstellung bzw. Erhaltung der Eingrünung sind folgende Normen zu berücksichtigen:

DIN 18.915 Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18.916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18.919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

Zudem ist während der Baumaßnahmen auf den Baumschutz gemäß DIN 18.920 zu achten.

### **3.10 Stellplätze**

Die Satzung der Gemeinde Adelzhausen über die Zahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösung für Kraftfahrzeugstellplätze vom 07. Juni 1993 in der Fassung vom 20. Dezember 2001 ist zu beachten.

## **4. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Adelzhausen, den xxx

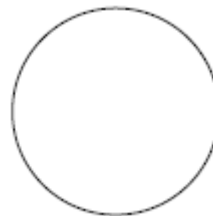
.....

Lorenz Braun, 1. Bürgermeister

## 5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2022 hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 stattgefunden.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2022 und Fristsetzung bis 26.08.2022 beteiligt.
4. Die öffentliche Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.10.2022 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2022 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2022 bis 28.11.2022 stattgefunden.
5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.10.2022 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2022 und Fristsetzung bis 28.11.2022 beteiligt.
6. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Adelzhausen, den xxx



(Siegel)

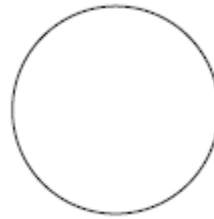
.....

Lorenz Braun, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der 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 Bebauungsplan 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.

Adelzhausen, den xxx



(Siegel)

.....  
Lorenz Braun, 1. Bürgermeister