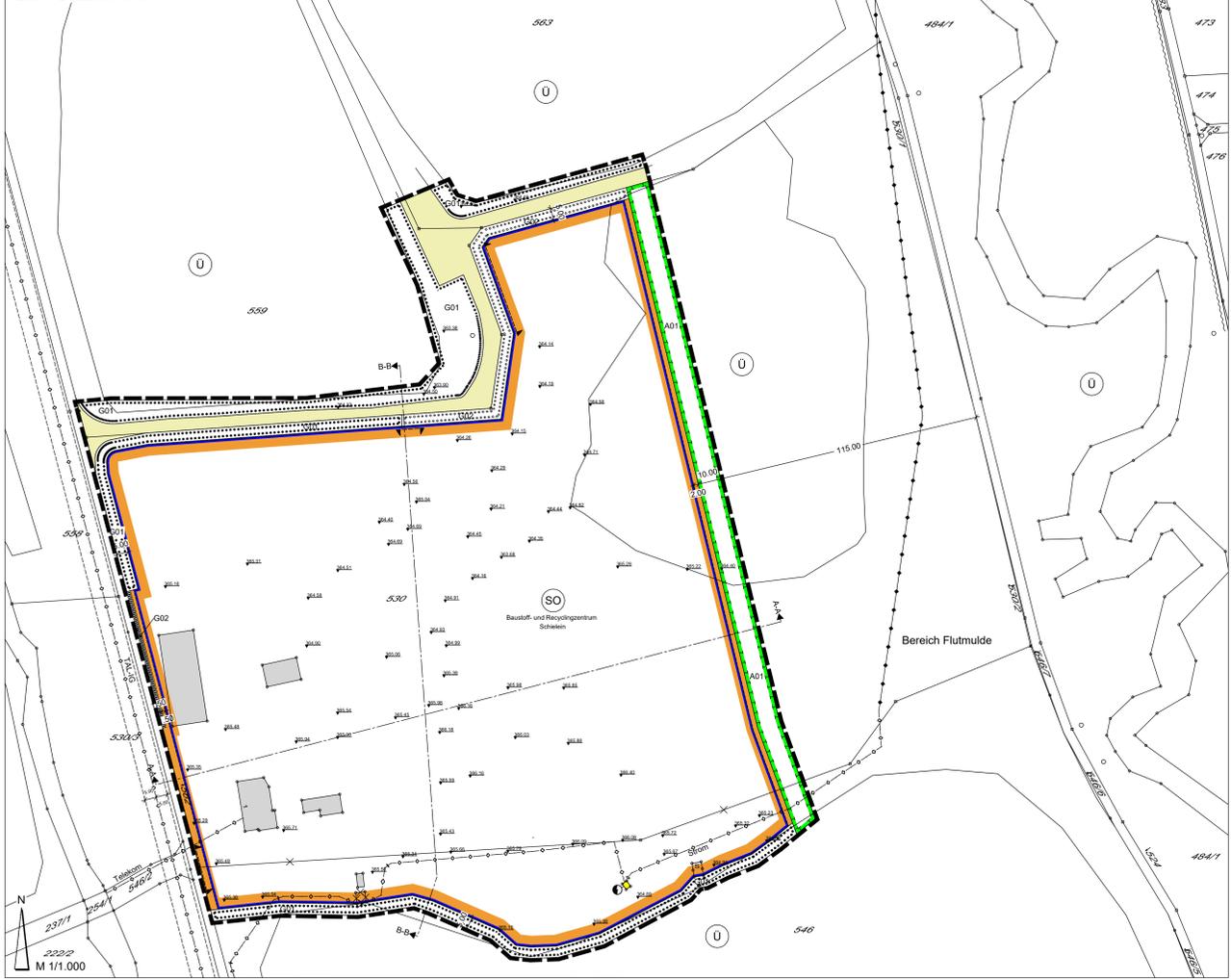
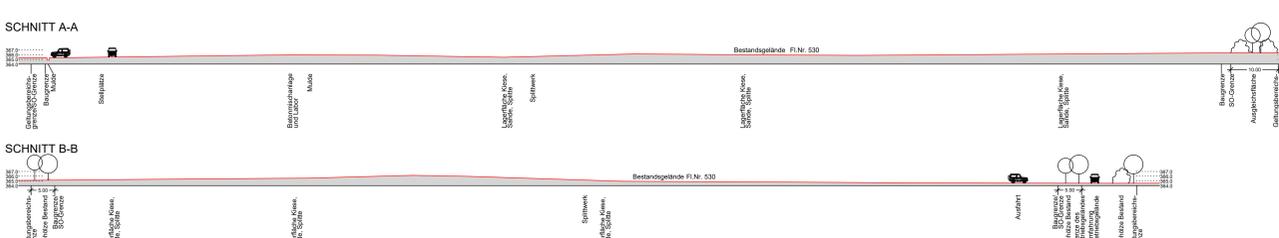


TEIL A. PLANZEICHNUNG



TEIL B. GELÄNDESCHNITTE M 1/500



PRÄAMBEL

Die STADT GEISENFELD, 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) -die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) -der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107 „SONDERGEBIET BAUSTOFF- UND RECYCLINGZENTRUM SCHIELEIN“ ALS SATZUNG

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 "Sondergebiet Baustoff- und Recyclingzentrum Schielein" in der Fassung vom ...
Die Geländeschritte A-A, und B-B zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 "Sondergebiet Baustoff- und Recyclingzentrum Schielein" in der Fassung vom ...
Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom ...
Die Begründung in der Fassung vom ...
Der Umweltbericht in der Fassung vom ...
naturwissenschaftliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom ...
Immissionsschutzgutachten Büro Kottermann vom ...
Entwässerungskonzept Büro Wankner.

TEIL C. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

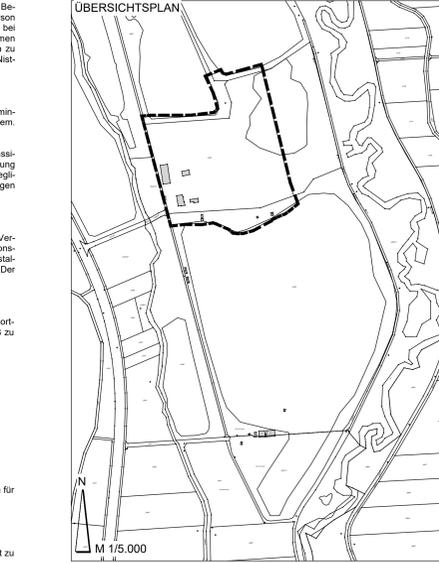
- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Baustoff- und Recyclingzentrum
Baugrenzen: Baugrenze
Verkehrflächen: private Straßenverkehrsfläche, Einfahrtbereich
Flächen für Versorgungsanlagen: Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m
Gründung: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche intern A01)
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (G01)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (G02)

TEIL D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO Zweckbestimmung: Baustoff- und Recyclingzentrum zur Produktion von Transportbeton, Recycling und Abbruch von Baustoffen, Kies, Sand und Aufbereitung von Sand, Kies und Edelsplitten
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen, Abgraben und Aufschüttungen, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (staubreduzierende Maßnahmen), Abstandsflächen, Abgrenzung, Grünordnung
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (G01)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (G02)
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (G01)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (G02)

- 3. Ökologisches Monitoring während der baulichen Umstrukturierung des Betriebsgeländes: Beratung und Aufsicht durch geeignete biologische Fachperson hinsichtlich des Artenschutzes.
Der weitere erforderliche Ausgleich wird extern im nördlichen, ehemaligen Abbaubereich erbracht.
Aufgrund des Leader-Projektes „Seenplatte Feilenmoos – Erstellung eines integrierten Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung der Kiesabbauflächen im Feilenmoos und Unteres Irtal“ von 2018 wurde zwischen der Fa. Schielein und dem Landratsamt Pfaffenhofen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 22.01.2020 bezüglich der gesamtheitlichen Gebietsentwicklung geschlossen.
Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs u.a. zu vorliegendem Bebauungsplan wurde folgende Vereinbarung geschlossen:
Wenn die Gebietsentwicklung mit den naturschutzfachlichen Vereinbarungen gemäß LEADER erfolgt und umgesetzt wird, wird im nördlichen Bereich innerhalb der Seen K55 und K57 (jeweils Wasser- und Landfläche) der Ausgleich für den aus Bauplanungen resultierenden erforderlichen Ausgleichsbedarf integriert und vorortet.
Bei vorliegender Bauplanung wird davon ausgegangen, dass Leader umgesetzt wird, weshalb der noch erforderliche Ausgleichsbedarf nach v.g. Leitfaden bilanziert und z.T. extern über den nördlichen Bereich erbracht und nachgewiesen wird.
Die bestehenden Ausgleichsflächen A3a und A4 innerhalb des Plangebietes werden in gem. Vertrag v. 22.01.2020 in die Flächen der Seen K55 und K57 getauscht.
Der Ausgleichsflächenbedarf für vorliegendes Vorhaben beträgt: ca. 14.221 m² (erste Berechnung und ist mit der uNB im Detail noch abzuklären)
Der See K55 besitzt eine Gesamtgröße, bestehend aus Wasser- und Landfläche, von ca. 32.974 m², der See K57 eine Gesamtgröße, bestehend aus Wasser- und Landfläche, von ca. 50.489 m².
Zusätzlich der Ökotoptischen Ö2 (1.613 m²) und Ö4 (847 m²) ergibt dies insgesamt eine Ausgleichsflächenbestand von 38.000 m².
Niederschlagswasserbeseitigung: Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist über Mäuten zu versickern.
Wasserwirtschaft: Sollten im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist umgehend das Wasserversorgungsamt Ingolstadt zu informieren.
Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen: Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Immissionsschutz, Bodendenkmäler, Grünordnung, Baumpflanzungen, Abstände bei Pflanzungen, Oberbodenlagerung

- Begrünung von Stellplätzen: Bei der Errichtung neuer Stellplätze ist je angefangene zehn (10) Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbäum als Hochstamm (SH) mindestens 14-16) gem. Artenliste (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Freiflächengestaltungsplan: Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind gemäß § 7 BauVfV in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist.
Pflanzvorgaben für Artenlisten: Die Begrünung aller Flächen hat mit autochthonen gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen und Gras-Kraut-Ansaaten gem. der Pflanzlisten A und B zu erfolgen.
Pflanzenqualität für Bäume innerhalb von PKW-Stellplätzen: Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, 10-16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe
Pflanzenqualität für Sträucher: Mindestqualität: Str zu verpflanzt, 60-100 cm hoch
Pflanzenqualität für Gruppen: Mindestqualität: Str zu verpflanzt, 150-175 cm hoch
Pflanzdichte: 4 Stück pro Laufmeter
Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum gem. FLL –Empfehlungen für Baumpflanzungen (mind. 12 m²) sicherzustellen.
Artenlisten Pflanzungen: Alle Bäume und Sträucher sind aus regionaler und gebietsheimischer Herkunft zu beziehen.
Bäume: Acer platanoides, Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Prunus avium, Prunus padus, Quercus robur, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Pinus spec., Malus spec., etc.
Sträucher: Corylus avellana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Euconymus europaeus, Hippophae rhamnoides, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rugosissima, Rubus fruticosus, Sambucus nigra, Viburnum lantana
Hedern: Acer campestre, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare
Feldhorn, Hantheube, Buche, Liguster
Pflege / Unterhaltung: Zur dauerhaften Sicherung der gründerischen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Engpflanzungen und Freiflächen ist eine dauerhafte fachgerechte Pflege unerlässlich.
Niederschlagswasserbeseitigung: Unverschnitztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist über Mäuten zu versickern.
Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen: Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Immissionsschutz, Bodendenkmäler, Grünordnung, Baumpflanzungen, Abstände bei Pflanzungen, Oberbodenlagerung



TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsbekannt gemacht.
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.
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.
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 Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Ausgefertigt: Geisenfeld, den ... Paul Weber (1. Bürgermeister)
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten 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.
Geisenfeld, den ... Paul Weber (1. Bürgermeister)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 107
„SONDERGEBIET BAUSTOFF- UND RECYCLINGZENTRUM SCHIELEIN“ MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 63 „SONDERGEBIET WASSERSKIPARK – 2. ÄNDERUNG“
STADT GEISENFELD
STADT, LANDKREIS: GEISENFELD
REGIERUNGSBEZIRK: PFAFFENHOFEN / ILM OBERBAYERN
FASSUNG VOM: 11.11.2021
ZEICHNUNGSMASSSTAB: ÜBERSICHTSPLAN M 1/5.000, LAGEPLAN M 1/1.000, GELÄNDESCHNITTE M 1/500, PLANGRUNDLAGEN: DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000, M 1/5.000, PLANUNG:
KÖPPEL LANDSCHAFTSARCHITEKT ARCHITECTEN, STADTPLANER
KATHARINENLORZ 7 84463 MÜHLDRÖPF, INN
HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN
TELEFON 08631 / 988 851
TELEFAX 08631 / 988 790
E-MAIL info@koppel.de
WEBSITE www.koppel.de
TELEFON 089 / 4900 1940
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL info@schielein-mun.de
WEBSITE www.schielein-mun.de