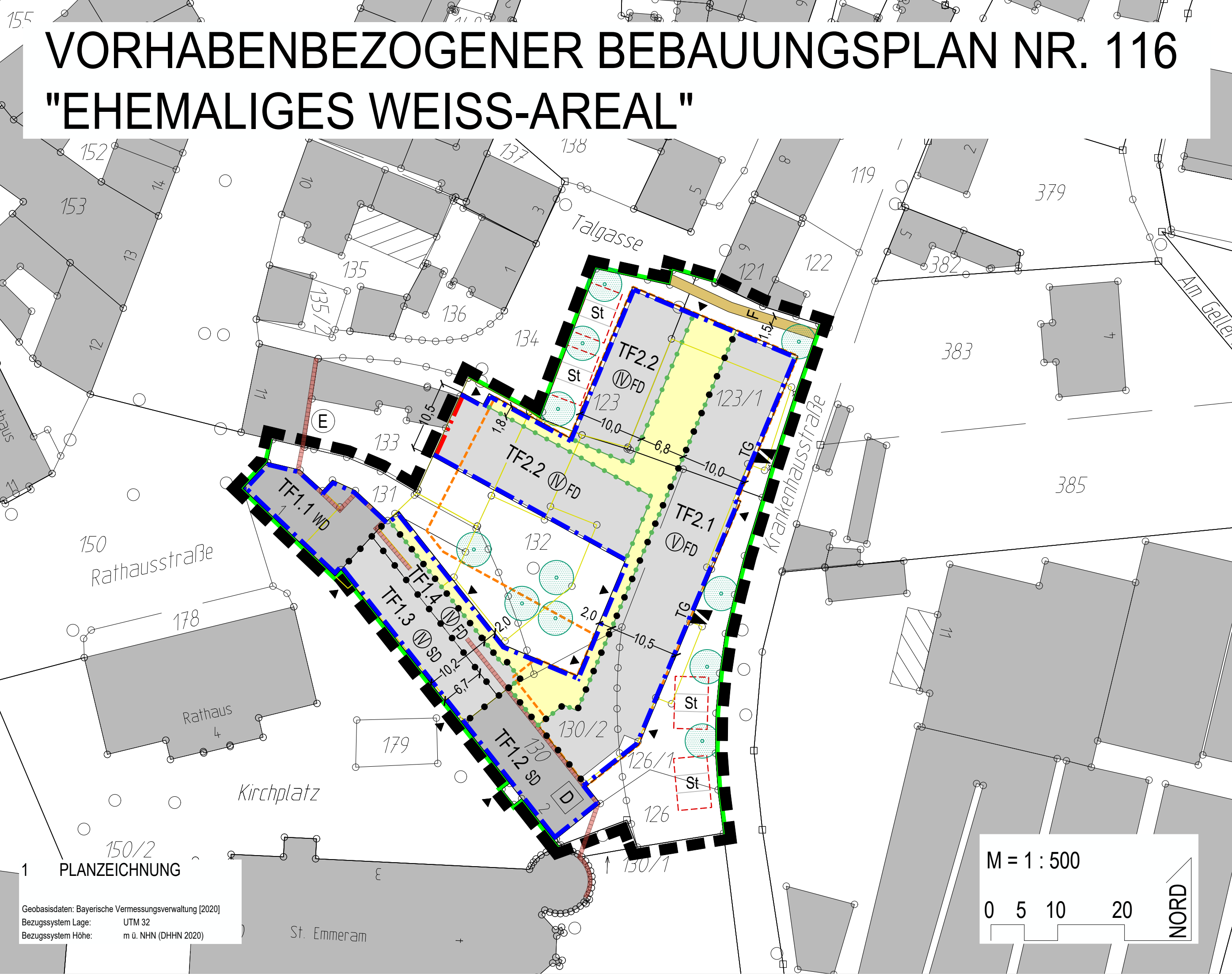




PRÄAMBEL

Die Stadt Geisenfeld im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm erlässt aufgrund:

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuchs
- 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)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den

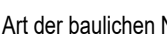
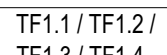
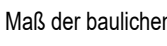
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" als Satzung.

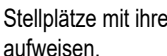
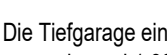
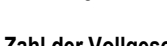
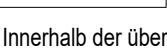
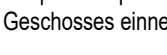
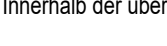
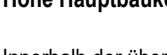
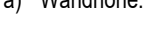
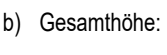
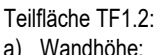
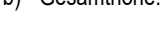
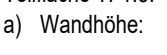
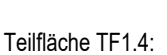
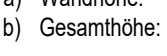
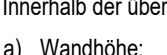
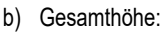
Bestandteile der Satzung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (1), den Festsetzungen durch Text und Planzeichen (2), den Hinweisen durch Text und Planzeichen (3) und den Verfahrensmerkmen (4), jeweils in der letztgültigen Fassung, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" von garnisch + wernde architekten GmbH in der Fassung vom 22.11.2023.

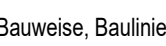
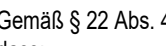
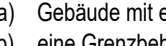
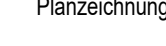
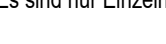
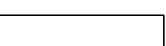
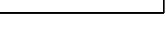
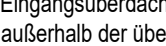
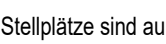
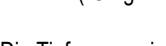
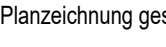
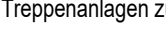
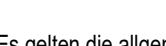
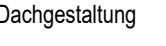
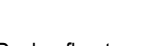
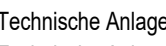
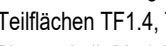
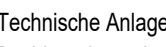
Mit beigefügt sind:

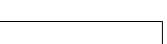
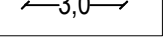
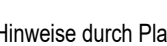
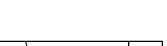
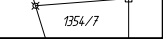
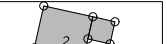
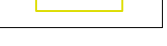
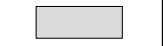
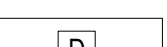
- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung, Stadt Geisenfeld - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal", in der Fassung vom 22.11.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

2 FESTSETZUNGEN

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 2  Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 2.1  Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilfläche 1 (TF1.1, TF1.2, TF1.3 und TF1.4) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Büronutzungen,
 - Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbefarfs,
 - Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für freie Berufe,
 - Arzt-, Facharzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Wohnungen für Betreutes Wohnen mit zugehörigen Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräumen.
- Zusätzlich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilflächen TF1.1 und TF1.2 Wohnungen für allgemeines Wohnen zulässig.
- 2.2  Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilfläche 2 (TF2.1 und TF2.2) ist folgende Nutzung zulässig:
- Wohnungen für Betreutes Wohnen.
- 3  Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 3.1  Grundflächen
- 3.1.1  Die Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt 2.300 m², eine Abweichung dieser Festsetzung von ± 8 % ist zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche des Hauptgebäudes (GR1) sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2) nicht mit zu rechnen.

- 3.1.2  Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2)
- 3.1.2.1  Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Grundfläche von maximal 400 m² aufweisen.
- 3.1.2.2  Die Tiefgarage einschließlich Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müllcontainer hat eine Grundfläche von zwingend 1.835 m² aufzuweisen. Eine Abweichung dieser Festsetzung von ± 8 % ist zulässig.
- 3.2  Zahl der Vollgeschosse
- 3.2.1  Zahl der Vollgeschosse zwingend; z.B. vier (IV) Vollgeschosse zwingend
- 3.2.2  Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilfläche 2 (TF2.1 und TF2.2) muss jeweils das oberste Vollgeschoss des Hauptbaukörpers als Stallegeschoss ausgebildet werden und darf dabei maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.
- 3.2.3  Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilfläche TF1.3 muss das vierte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
- 3.3  Höhe Hauptbaukörper
- 3.3.1  Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilfläche 1 (TF1) sind folgende Gebäudehöhen zulässig:
- 3.3.1.1  Teilfläche TF1.1:
- a)  Die Wandhöhe darf maximal 389,60 m ü. NNH betragen. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.
- b)  Die Gesamthöhe darf maximal 396,30 m ü. NNH betragen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußersten Dachhaut.
- 3.3.1.2  Teilfläche TF1.2:
- a)  Die Wandhöhe darf maximal 391,60 betragen. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.
- b)  Die Gesamthöhe darf maximal 396,90 m ü. NNH betragen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußersten Dachhaut.
- 3.3.1.3  Teilfläche TF1.3:
- a)  Die Wandhöhe darf maximal 391,60 m ü. NNH betragen. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.
- b)  Die Gesamthöhe darf maximal 396,90 m ü. NNH betragen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußersten Dachhaut.
- 3.3.1.4  Teilfläche TF1.4:
- a)  Die Wandhöhe ist als Gesamthöhe anzusetzen.
- b)  Die Gesamthöhe darf maximal 394,70 m ü. NN betragen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußersten Dachhaut bzw. die Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses.
- 3.3.2  Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilfläche 2 (TF2.1 und TF2.2) sind folgende Gebäudehöhen zulässig:
- a)  Die Wandhöhe darf maximal 389,50 m ü. NNH betragen. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des obersten Vollgeschosses. Der obere Bezugspunkt darf zusätzlich durch Gelände und Brüstungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m überschritten werden.
- b)  Die Gesamthöhe darf maximal 392,90 m ü. NNH betragen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante der äußersten Dachhaut bzw. die Oberkante Attika des obersten Vollgeschosses.
- max. Gesamthöhe
- max. Wandhöhe
- max. Gesamthöhe
- max. Wandhöhe
- Systemskizze zur Defnition der oberen Bezugspunkte von Wand- und Gesamthöhe bei Flachdächern
- Systemskizze zur Defnition der oberen Bezugspunkte von Wand- und Gesamthöhe bei geneigten Dächern

- 4  Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 4.1  Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die abweichende Bauweise. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass:
- a)  Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- b)  eine Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 133 Gemarkung Geisenfeld im Bereich der gemäß Planzeichnung festgesetzten Baulinie zulässig ist.
- 4.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3  Baulinie
- 4.4  Baugrenze
- 4.4.1  Eingangsüberdachungen, Balkone mit einer Tiefe von maximal 2,0 m und Terrassen mit einer Tiefe von maximal 3,0 m sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.4.2  Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ("Umgrenzung von Flächen für Stellplätze") zulässig.
- 4.4.3  Die Tiefgarage einschließlich Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müllcontainer ist nur in der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Fläche ("Umgrenzung der Fläche für Tiefgarage und Keller") zulässig.
- 4.4.4  Treppenanlagen zur Erschließung des Innenhofes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5  Es gelten die allgemeinen Abstandflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung).
- 6  Bauliche Gestaltung
- 6.1  Dachgestaltung
- 6.1.1  Dachform: bei Hauptgebäuden sind Walmdächer (WD), gleichgeneigte Satteldächer (SD) sowie Flachdächer zulässig.
- 6.1.2  Dacheindeckungen sind nur bei Waln- und Satteldächern zulässig und ausschließlich mit matten (nicht glänzenden) Dachziegeln oder gleichwirkenden Betondachziegeln aus einem roten oder rotbraunen Farbspektrum auszuführen.
- 6.1.3  Flachdächer sind dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, in den Bereichen die für technisch notwendige Dachaufbauten gemäß Pkt. 6.1.5 der Festsetzungen, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind, im Bereich von Dachterrassen und bei baulich untergeordneten Dachflächen. Ausfälle der Vegetation sind ab einer Flächengröße von mindestens 5 m² zu ergänzen. Die Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
- 6.1.4  Dacheinschnitte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilfläche TF1.3 zulässig.
- 6.1.5  technisch notwendige Anlagen, insbesondere Aggregate, Klima- und Lüftungsanlagen, Kamine Aufzugsüberfahrten, Antennen sowie Oberlichter werden über die maximal zulässige Gesamthöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden.
- 6.1.6  Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen nur auf Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - Teilflächen TF1.4, TF2.1 und TF2.2 errichtet werden. Dabei ist mindestens 25 % der Dachfläche der obersten Vollgeschosse mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Solarthermieanlagen sind darüber hinaus zulässig. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen bis zu einer Höhe von 1,0 m (gemessen von der Oberkante der äußeren Dachhaut im rechten Winkel) aufgeständert werden, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden.
- 7  Geländeveränderungen, Stützmauern
- Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Stützmauern sind zur Realisierung der geplanten Bebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" von garnisch + wernde architekten GmbH in der Fassung vom 22.11.2023 zulässig.
- 8  Einfriedigungen
- Die Errichtung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Talgasse, Krankenhausstraße und Kirchplatz) ist unzulässig.
- 9  Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt
- 9.3  Fläche für interne Erschließungsanlagen Innerhalb der gemäß Planzeichnung mit der Bezeichnung "Fläche für interne Erschließungsanlagen" gesondert gekennzeichneten Fläche sind Laubengänge mit Überdachung, Brückenverbindungen und Treppenanlagen zulässig.
- 9.4  öffentlicher Fußweg Von der in der Planzeichnung dargestellten Führung des öffentlichen Fußweges kann im Rahmen der Ausführungsplanung in Lage und Form geringfügig abgewichen werden.
- 10  Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Zu- und Abfahrten von offenen Stellplätzen gelten nicht als Grundstückszufahrt bzw. -abfahrt. Im Übrigen ist die Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösevertrag für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.
- 11  Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Hinweis: Festsetzungen zur Grünordnung werden zum nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes nachgereicht.
- 12  Nistkästen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- In den neuen Gebäuden sind insgesamt vier Fledermausquartiere in die Fassade (Ost-, Süd- oder Westfassaden der Gebäude) oder in die Dachhaut zu integrieren.
- 13  Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
- 14  Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Hinweis: Aussagen zur Behandlung von Niederschlagswasser werden zum nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

- 15  Sonstige Festsetzungen
- 15.1  Umgrenzung der Fläche für Tiefgarage und Keller Innerhalb der Umgrenzung ist die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müllcontainer zulässig.
- 15.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Innerhalb der Umgrenzung ist die Errichtung von offenen Stellplätzen zulässig.
- 15.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Dachform bezogen auf die Hauptbaukörper
- 15.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Abgrenzung Hauptbaukörper und interne Erschließungsanlagen
- 15.5  Maßzahl in Metern, z.B. 3,0 m
- 3  HINWEISE
- 1  Hinweise durch Planzeichen
-  bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7
-  Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
-  Abbruch Gebäudebestand
-  Hauptbaukörper, Vorschlag
-  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: D-1-86-122-10, Kirchplatz 2 (Mädchenschule)
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen: E-1-86-122-1, Stadtplatz
-  Hauseingänge, Vorschlag
-  zu pflanzender Baum, Vorschlag
- 2  Denkmalschutz: Über den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstrecken sich folgende Bodendenkmäler:
- D-1-7335-0014 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Marktsiedlung von Geisenfeld."
 - D-1-7335-0103 "Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Geisenfeld."
- Aufgrund bekannter Bodendenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen gem. Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die anfallenden Kosten für archäologische Ausgrabungen sind vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.
- 3  Artenschutz
- 3.1  Gebäudeabbruch Tiefer gehende Untersuchungen, wie Schwärm- oder Ausflussskontrollen, sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht notwendig, sofern der Gebäudeabbruch zwischen dem 1.10. und 28./29.02. und somit außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgt.
- 3.2  Gehölzfällungen dürfen lediglich zwischen dem 1.10. und 28./29.02. und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt werden.

4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Stadt Geisenfeld, den
- Paul Weber
Erster Bürgermeister
- Siegel
7. Ausgefertigt
Stadt Geisenfeld, den
- Paul Weber
Erster Bürgermeister
- Siegel
8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene 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. Stadt Geisenfeld, den
- Paul Weber
Erster Bürgermeister
- Siegel

STADT GEISENFELD

LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.ILM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 116

"EHEMALIGES WEISS-AREAL"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 07.12.2023

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1013.208