

# BEBAUUNGSPLAN NR. 109

## "SCHULZENTRUM - REALSCHULE GEISENFELD"



1 PLANZEICHNUNG  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

### PRÄAMBEL

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

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

den

### Bebauungsplan "Schulzentrum - Realschule Geisenfeld"

als SATZUNG

### 2 FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)

2.1 GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,6  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 OK 378,6 Oberkante Rohfußboden der Hauptebene, Angabe in m ü. NHN, z. B. 378,6 m ü. NHN  
Eine Abweichung um +/- 30 cm ist zulässig, sofern keine anderen Belange entgegen stehen.

Die Hauptebene entspricht dem tieferliegenden Hanggeschoss.

2.3 WH 15,0 m Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: z.B. WH 15,0 m  
Die Festsetzung der Wandhöhe gilt nur für die Hauptdächer und nicht für untergeordnete Dachflächen, z.B. über Treppenhäusern, an Vordächern etc.

- bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut,
- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit aufstehender Attika bis zu deren Oberkante zu messen.



3 Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)

3.1 Baugrenze  
a) Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenze hinaus darf die Baugrenze für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Dachüberstände, Fluchtbalkone, auskragende Gebäudeteile etc. um bis zu 2,0 m auf einer Länge von 50% des Fassadenanschnitts überschritten werden.  
Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenze zulässig:  
b) Stellplätze und Garagen,  
c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
dazu gehören u.a. Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m über Oberkante Gelände.  
abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:  
Gebäude dürfen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden. An die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

3.2 a

4 Abstandsflächen  
Innerhalb der festgesetzten Baugrenze finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) keine Anwendung; Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule"  
Zulässig sind folgende Einrichtungen und Anlagen:  
- Schulgebäude mit Mensa,  
- Sporthalle,  
- Stellplätze, Garagen und dem Nutzungszweck dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

7.1 Dachform/-neigung:  
zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 18°.  
Davon ausgenommen sind die unter Pkt. 7.2 der Festsetzungen genannten Dachaufbauten.

7.2 Dachaufbauten:  
Lichtbänder und -kuppeln sowie technisch zwingend erforderliche Anlagen, wie Antennen, Kamine, Klima- und Lüftungsanlagen, Aggregate u.ä. werden bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m zugelassen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt zu errichten.

8 Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuchs - BauGB)

Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

9 Geländeänderungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Flächen aufgeschüttelt und abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) der jeweils anschließenden Geschossebene des zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Gelände, Absturzsicherungen bis zu 1,30 m über Gelände zulässig. Zulässig sind transparente Ausführungen in Metall und Holz; vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig.

11 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW- und Fahrrad-Stellplätze sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter o.ä.).

12 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

12.1 Grünordnung allgemein  
Die Vorgaben zur Grünordnung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung herzustellen. Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

12.2 Grundstücksfreiflächengestaltung  
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen abwechslungsreich zu gestalten. Die Versiegelung und Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist mit Ausnahme von Spiel- und Aufenthaltsflächen und notwendiger baulicher Anlagen zur Geländemodellierung zu minimieren.

12.3 Pflanzgebote  
Bei den Pflanzmaßnahmen sind verpflanzte Bäume oder Ersatzpflanzungen in den vorgegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.

zu pflanzender Baum in Vorzone  
zulässig sind heimische, standortgerechte und klimaresistente Laubbäume  
Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten;  
der Standort darf um bis zu 5 m verschoben werden, bei straßenbegleitenden Bäumen nur parallel entlang der Straßenbegrenzungslinie.  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 4x verpflanz, Stammumfang 20-25 cm

zu pflanzender Baum im Innenhof  
zulässig sind heimische, standortgerechte und klimaresistente Laubbäume  
Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten;  
der Standort darf um bis zu 3 m verschoben werden.  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm 3x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm

Einzelne Bäume dürfen von den Vorgaben zur Artenauswahl abweichen, wie z.B. heimische Nadelgehölze.

12.4 Erhaltung Gehölzbestand

12.5 zu erhaltender Baum

13 Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16, Abs. 3 BauGB)

13.1 unterirdisches Regenrückhaltebecken

14 Sonstige Festsetzungen

14.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Höhenfestsetzungen

14.2 Maßzahl in Metern, z.B. 4,0 m

### 3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

bestehende Transformatorstation, deren Standort erhalten bleibt

aufgrund der Baumaßnahme entfallende Einzelbäume: Verpflanzung oder Fällung nach fachlicher Begutachtung. Für jeden gefällten Baum sind ersatzweise 3 Bäume auf dem Grundstück (s. Festsetzung Nr. 12.3) oder im Stadtgebiet zu pflanzen.

vorhandene Bäume in der Straßenverkehrsfläche, die mit geeigneten Standortverbesserungsmaßnahmen ersetzt werden

abzubrechende Gebäude

vorgeschlagene Straßenraumgestaltung

Zuwegung Feuerwehr / Feuerwehraufstellflächen

geplante Gebäude und Freiflächengestaltung (unverbindliche Darstellung, u.a. Abstellanlagen für Fahrräder)

Höhenschichtlinien des Ureländes mit Angabe der Höhen in m ü. NHN mit jeweils 1 m Höhendifferenz, z.B. 381 m ü. NHN

bestehende Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 2,0 m

2 Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Lim und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden.

3 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Artenschutz

4.1 Vögel  
Geholzungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Sofern eine Geholzung zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden muss, kann dies nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

4.2 Fledermäuse

Im Vorfeld eines Gebäudeabbruchs sind Ein-Weg-Verschüsse im Bereich der Außenfassade anzubringen, falls sich dahinter potenzielle Fledermausquartiere befinden. Diese Maßnahme ist nur im September/Oktober oder März/April und ausschließlich nach Genehmigung durch die Höhere Naturschutzbehörde möglich. Eine ökologische Bauaufsicht muss hinzugezogen werden. Zur langfristigen Sicherung und den Erhalt des Quartierangebotes für Zwerg- und Weißrandfledermaus sind in die Fassade der geplanten Neubauten Fledermausquartiere zu integrieren. Die Ausführung und das Anbringen der Auslegquartiere für Fledermäuse sowie die Anzahl und die Anbringungsorte sind in Absprache mit den Fachbehörden und in Begleitung einer ökologischen Bauaufsicht abzustimmen.

### 4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2021 hat in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2021 hat in der Zeit vom 08.12.2021 bis 10.01.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis 27.04.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis 27.04.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Geisenfeld, den .....

Paul Weber, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Stadt Geisenfeld, den .....

Paul Weber, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem 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 Stadt 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.

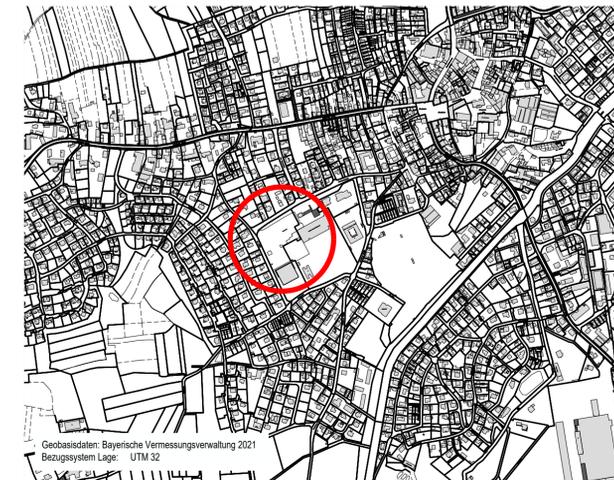
Stadt Geisenfeld, den .....

Paul Weber, Erster Bürgermeister

## STADT GEISENFELD LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.LM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 109 "SCHULZENTRUM - REALSCHULE GEISENFELD"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

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

PFAFFENHOFEN, DEN 11.11.2021  
PFAFFENHOFEN, DEN 17.02.2022  
PFAFFENHOFEN, DEN 19.05.2022

Proj.Nr.: 1013.196