

- Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund - der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9 und 10 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)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "GEWERBEGEBIET ILMENDORF – WEST 1. ÄNDERUNG" MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 "GEWERBEGEBIET ILMEN-DORF – 1. ÄNDERUNG" als SATZUNG.

Bestandteile der Satzung:

• Der Bebauungsplan Nr. 77 "Gewerbegebiet Ilmendorf – West 1. Änderung" mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmendorf – 1. Änderung" in der Fassung vom

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom,
- einschließlich
- Umweltbericht,
- schalltechnische Untersuchung 5047.0/2014-JB,
- schalltechnische Untersuchung 7092.0 / 2020 JB,
- geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung) 0945.14. Diese Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 77
- "Gewerbegebiet Ilmendorf West".

besondere (abweichende) Bauweise; siehe C 1.3

TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- **GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 8,0 | Baumassenzahl

- 3.3 Flachdach
- 3.4
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen

Straßenbegleitgrün

- Grünordnung
- Baum, zu pflanzen Gehölze, zu pflanzen
- 7.4 Light Ad Light Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen, z.B. A1

schutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

▼ ▼ ▼ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Regenversickerungsmulden

8.1

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- <u>док 362.20</u> Geländeoberkante neue Geländehöhen über NN, z.B. 362,20 m
- Sonstige Planzeichen

- **** Gebietsabgrenzung der Gewerbegebiete GE1 und GE2
- TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Abstandsflächen einzuhalten.

- **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
- Abstandsflächen: An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 BayBO vorgeschriebenen
- Art der baulichen Nutzung
 - Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.3 Bauweise
 - besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Nicht festgesetzt ist eine maximale Gebäudelänge, sonst wie offene Bauweise.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze:
 - Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und beson-
- ders dafür ausgewiesenen Flächen. 1.6
 - Immissionsschutz Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der fol-
 - genden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
 - Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² Bezeichnung der (Teil-) | Fläche | Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Gebiet mit gewerblicher Fläche des Gewerbege-Nutzung Tag (06-22 Uhr) Nacht (22-06 Uhr) bietes "Gewerbegebiet Ilmendorf - West" 10.862
 - Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.
 - Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
 - Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel
- nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen. 1.6.5 Mit dem Bauantrag sowie im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein qualifi
 - ziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 1.6 "Immissionsschutz" vorzulegen Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Dachgestaltung
- Zulässig sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer. Die zulässige Dachneigung darf maximal 5°-15° betragen.
- Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugtürme etc. sowie Oberlichter sind zulässig.
- Kupfer- Zink- und Bleideckungen sind unzulässig. Sollten Zinkflächen beschichtet werden, so ist entweder die DIN 55634 (diese gilt für Werksbeschichtungen) oder die DIN EN ISO 12944-5 (diese gilt für Beschichtungssysteme sowohl im Werk als auch auf der Baustelle) zu beachten. Es sollten dabei nur Beschichtungen gewählt werden, die bei einer mäßigen Korrosionsbelastung (C3) eine hohe Schutzdauer, d.h. größer 15 Jahre, gewährleisten. Ausnahmen bilden hiervon Einfassungen von Dachdeckungen und Regenfallrohre. Aluminiumdächer sind
- 2.2 Wandhöhe:
 - Die Wandhöhe darf maximal 13,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberkante GOK bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf Art.6 Abs.4 BayBO wird hingewiesen.
- 2.3 Geländeveränderungen:
- Die Gewerbegebietsflächen sind max. auf die im Lageplan festgesetzten Geländeoberkanten GOK aufzufüllen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzuböschen, der Abstand des Böschungsfußes zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Im Bereich der Erschließungsstraße ist das Gelände an das Niveau der Straße anzugleichen. Stützmauern sind unzulässig.

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
- per durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Tragwerkselemente, Fassadenteilung, Materialwechsel, Farbgebung etc.).

Ab einer Gesamtlänge einer Gebäudeflucht von mindestens 50,0 m sind Baukör-

- Die Ablesbarkeit von Gebäudesockel, Wand / Fassade und oberer Wandabschluss / Dach muss gewährleistet sein (z.B. durch Konstruktionswahl, Material-
- Grelle, leuchtende Farben, sowie spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
 - Grundstückseinfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,5 m. Erforderli-

che Lärmschutzwände sind in die Einfriedungen zu integrieren.

- 2.6 Werbeanlagen:
- Werbeanlagen an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m. An Bebauungsrändern (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie be-
- leuchtete Werbeanlagen unzulässig. Werbefahnen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahnen
- Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegte Schriftbänder und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig.
- 2.7 Verkehrsflächen: Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine)
- herzustellen. Lkw-Stellplätze dürfen nicht mit wasserdurchlässigen Belagsarten hergestellt
 - Grünordnung
- 2.8.1 Allgemeine Ziele:
- 2.8.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten oder Zugänge befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen. Sie sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhal-
- Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden.
- 2.8.1.3 Für Baumpflanzungen sind nachfolgende standortgerechte Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 18–20 cm
- 2.8.1.4 An Lärmschutzwände angrenzende Flächen, die zur freien Landschaft hin orientiert sind, sind mit Sträuchern zu begrünen.
- 2.8.1.5 Als Bestandteil des Bauantrags ist im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. 2.8.2 Straßenbegleitgrün:
- Die durch Planzeichen 7.3 festgesetzten Flächen "Straßenbegleitgrün" sind durch Bäume, Bodendecker oder Ansaaten zu begrünen.
- 2.8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

16 - 18 cm

Inbetriebnahme der Gebäude in vollem Umfang umzusetzen und bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen. 2.8.3.2 Je 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche, ausgenommen der Schutz-

zone der 380-kV-Leitung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Pflanz-

Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2 werden gemäß § 9 Abs. 1a

2.8.3.1 Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist spätestens bis zur

- vorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 14.2) zu pflanzen. 2.8.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
- und Landschaft (Ausgleichsflächen): Es besteht ein Ausgleichserfordernis von 2.04 ha. Hiervon können 1,33 ha innerhalb des Geltungsbereiches auf der Ausgleichsfläche A1 und 0,16 ha auf der Ausgleichsfläche A2 umgesetzt werden. Die verbleibenden 0,56 ha können auf der Ausgleichsfläche A3 in der Marktgemeinde Wolnzach umgesetzt werden. Die
- 2.8.4.2 Auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist jegliche Art der Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen und das Schnittgut abzufahren. Die Herstellung der Ausgleichsfläche wird zeit- und funktionsgleich mit der Baumaßnahme umgesetzt. Unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster zu melden. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten nachfolgender Pflanzqualitäten zu verwenden: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang

BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Verpflanzter Strauch, Höhe 60 – 100 cm

2.8.4.3 Die Ausgleichsfläche A1 Südwest ist mit einer standortgerechten artenreichen Wildkräutermischung (autochthones Saatgut) anzusäen. Die Fläche ist in den ersten drei Jahren durch eine dreischürige Mahd zu extensivieren. Ab dem dritten Folgejahr wird die Fläche durch eine zweischürige Mahd mit erstem Schnitt ab Mitte Juli und zweitem Schnitt ab Ende September gepflegt. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt eine Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher. Innerhalb der Schutzzone der 380-kV-Leitung sind ausschließlich Strauchpflanzungen zulässig.

Strauchpflanzungen zulässig. 2.8.4.6 Vermeidungsmaßnahme V1 - Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten:

2.8.4.4 Auf der Ausgleichsfläche A1 Ost sind flächengleich mit dem naturschutzfachli-

masten Nr. 154 ist das bestehende Erdniveau unverändert zu belassen.

ab Mitte Juli und zweitem Schnitt ab Mitte September zu pflegen.

chen Ausgleich die wasserrechtlichen Erfordernisse umzusetzen. Der Retenti-

onsraumverlust von 660 m³ wird durch die Anlage einer Flutmulde westlich des

Augrabens ausgeglichen. Für die flächige Abgrabung ist zur Gewässeroberkante

des Augrabens hin mindestens ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Absenkung der Retentionsfläche gegenüber dem Geländebestand beträgt im Mittel

0.55 m. Im Mastschutzbereich von mind. 25 m Abstand zum Mastfuß des Gitter-

Die durch die Abgrabung entstehenden Böschungen sind mit einer Neigung von

höchstens 1:5 an den angrenzenden Bestand anzugleichen. Die Ansaat der Flä-

che hat mit standortheimischem Saatgut feuchter Standorte (Kräuteranteil mind.

50 %) zu erfolgen. Die Fläche ist mittels zweischüriger Mahd mit erstem Schnitt

Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A2 ist die Anlage eines naturnahen Feld-

gehölzes mit standortheimischen Baum- und Straucharten. Innerhalb der Schutz-

zone der 380-kV-Leitung im westlichen Randbereich sind ausschließlich

- Die Entfernung der Gehölze und die Räumung des Baufeldes innerhalb des Geltungsbereiches und der Abtrag des Oberbodens im Bereich der geplanten Retentionsfläche sind ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der Baubeginn hat unmittelbar anschließend an die Baufeldräumung zu erfolgen. Auf nächtliche Bauarbeiten ist zu verzichten.
- Vermeidungsmaßnahme V2 Schutz angrenzender ökologischer bedeutsamer Flächen und Strukturen Für die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen im Nordosten des Geltungsbereiches (Ufervegetation des Augrabens) werden geeignete Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen (RAS-LP i.V.m. DIN 18920) oder ähnliche
- Maßnahmen ergriffen. Baumaßnahmen im Umfeld des Augrabens sind mit größtmöglicher Sorgfalt und entsprechend der aktuellen Standards durchzuführen. Zur Vermeidung einer Abschwemmung von Oberboden und Feinmaterial in den Augraben werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen und die Baustelle auch bei Starkregenereignis-
- sen entsprechend gestaltet. 2.8.4.9 Für das Vorhaben wird die Durchführung einer Umweltbaubegleitung während der gesamten Bauphase festgesetzt.
- 2.8.4.10 CEF_{FL} Maßnahme Optimierung von Feldlerchenlebensräumen in der offenen Kulturlandschaft: Um die Belastungen und Flächenverluste für die Feldlerche im Geltungsbereich zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität (CEF) der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Die Maßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche A3 außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Auswahl der Flächen erfolgte anhand der Habitatansprüche der Art, die Maßnahmen sind jeweils auf den Ausgangszustand der Flächen abge-
 - Die Umsetzung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahme hat so zu erfolgen, dass ihre Wirksamkeit spätestens vor Beginn der Baufeldfreimachung gesichert ist.

Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und

zur Regelung des Wasserabflusses durch Maßnahmen zum Schutz, zur

chen höchsten Grundwasserstandes (MHGW) zwischen 361,10 m üNN im RVM

Sämtliches anfallendes Regenwasser ist vor Ort auf den durch Planzeichen RVM (Regenwasserversickerungsmulden) gekennzeichneten Flächen zu versickern. Die Versickerungsmulden sind zur Einhaltung des erforderlichen Grundwasserabstandes flach auszubilden. (geplante Stautiefe rund 0,3 m+ 0,2 m Freibord; die geplanten Beckensohlen liegen in Abhängigkeit des jeweiligen mittleren jährli-

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- 2.9.2 Das Dachflächenwasser sowie das Niederschlagswasser aus Hofflächen und Stellplatzflächen ohne häufigen Verkehrswechsel ist direkt ohne weitere Vorbehandlung in die Versickerungsmulden oberflächennah einzuleiten. Die Regenwassersammlung und -ableitung muss oberflächennah erfolgen.
- 2.9.3 Das Niederschlagswasser aus Flächen mit einer Flächenbelastung von mehr als 35 Punkten (Flächentyp F6) gemäß DWA-M 153 (z.B. LKW-Park-, Stell- und Fahrflächen mit mehr als 300 LKW/24h) ist gesondert zu fassen und über eine Regenwasserbehandlungsanlage mit DIBt-Zulassung in die Versickerungsbecken oberflächennah einzuleiten. Die Vorgaben nach DWA-M 153 sind zu berücksichtigen.
- 2.9.4 Die Regenwasserversickerungsmulden und Einlaufbereiche sind möglichst naturnah auszubilden. Die Begrünung erfolgt ausschließlich mit Rasenansaat. Die Beckenbereiche sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Zur Behandlung des Regenwassers sind die Versickerungsmulden mit einem bewachsenen Oberboden nach DWA-M153 mit einer Schichtstärke von 0,3 m vorzusehen.

TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

— bestehende Flurgrenzen

West und 361,50 m üNN im RVM Ost).

- aufzuhebende Flurgrenzen abgemarkter Weg
- Flurnummern (z.B. 632)
- Höhen des vorhandenen Geländes über NN (z.B. 360,60 m)
- Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmendorf -1. Änderung": Baum, zu pflanzen
- Gittermast Nr. 154
- 🔛 Böschungen Wasserwirtschaft:
- Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude, sowie insbesondere Tankbehälter, gegen
- Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund bzw. in den Augraben gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Der Oberflächenwasserabfluss darf durch die geplanten Auffüllungen nicht zu Ungunsten Dritter verändert werden.
- Von einem Ing.-Büro ist zu überprüfen, ob die Entwässerung der einzelnen Grundstücke der Gesamtentwässerungsplanung des Gewerbegebietes entspricht. Die entsprechenden Unterlagen sind als Nachweis dem Antrag auf Bau-
- genehmigung beizulegen. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an
- den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, insbesondere im Hinblick auf den nahegelegenen ehemaligen Müllplatz (Flurnummer 670, Gemarkung Ilmendorf), sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
- Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Auffüllungen mit Fremdmaterialien wie Bauschutt, Hausmüll o.ä. auftreten, wird eine Orientierende Untersuchung (OU) von einem VSU-Sachverständigen durchgeführt. Bauwasserhaltungen für Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantra-
- gen. Aufgrund des nahe am Geltungsbereich liegenden ehemaligen Müllplatzes können bei Bauwasserhaltungen im näheren Umfeld Grundwasseruntersuchungen erforderlich werden. Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen,

Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, ver-

besserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen. Solarenergieanlagen und Sonnen-

kollektoren auf Pult- und Satteldächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

Bauliche Werbeanlagen müssen dem Art. 8 BayBO entsprechen.

- Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt / Manching nach § 12(3) 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Bauhöhenkriterien sind einzuhalten. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15
- Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm / Stadt Ingolstadt auf.

Innerhalb der Leitungsschutzzone (jeweils 40,0 m beidseits der Leitungsachse)

der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich.

Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 "Freileitun-

gen über AC 45 kV" und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen etc. zu den Leiterseilen auch im geschwungenen Zustand festgelegt sind. Alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Tankstellen, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses

zur Stellungnahme vorzulegen.

Hinweise und Auflagen zur 380-kV-Leitung Neufinsing-Ingolstadt

- Um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 154 nicht zu gefährden, dürfen im Mastschutzbereich (25,0 m im Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Ab-
- An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Bei Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und Gewerbegebieten sind die Grenzwerte nach der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der Grenzwerte Gewerbegebiet der TA Lärm für schutzwürdige Räume nach DIN 4109 durch eine §29b BlmSchG-Messstelle nachzuweisen. Alternativ kann durch eine §29b BlmSchG-Messstelle der Abstand ermittelt werden, ab
- Durch die in unmittelbarer Nähe der Freileitungen vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte ge-
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneemarschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden.
- 13.7 Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung
- Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsleitung sind alle Bauvorhaben ungehindert möglich. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeltaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Höchst-
- Innerhalb der Schutzzone bestehen Beschränkungen der Arbeitshöhe. Baufirmen, die Arbeiten z.B. zur Erstellung des Regenversickerungsbeckens oder der

beitshöhen rechtzeitig vor Baubeginn mit der TenneT TSO GmbH abstimmen.

Grünordnung:

Sorbus aucuparia

Sorbus aucuparia

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und an-
- Pflanzenlisten:
- Ahorn in Arten und Sorten Acer spec. Carpinus betulus Hainbuche Corylus colurna Baum-Hasel Ostrya carpinifolia Hopfenbuche Kirsche in Arten und Sorten Prunus spec. Sorbus aria Echte Mehlbeere
 - (2) Für Baumpflanzungen auf den Ausgleichflächen werden nachfolgende Arten
- Spitz-Ahorn Acer platanoides Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer campestre Feld-Ahorn Alnus incana Grau-Erle Betula pendula Sand-Birke Carpinus betulus Hainbuche Fraxinus excelsior Esche Populus nigra Schwarz-Pappel Prunus avium Vogel-Kirsche Quercus robur Stiel-Eiche Silber-Weide Salix alba Sorbus aria

- Amelanchier lamarckii Kupfer - Felsenbirne Cornus mas Kornelkirsche Roter Hartriegel Cornus sanguinea Gewöhnliche Hasel Corylus avellana Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Lonicera xylosteum Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum Rosa spec. Wildrosen in Arten Weiden in Arten Salix spec.
- Innerhalb des Planungsgebietes können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigun-
- chen bei Baumaßnahmen) hingewiesen. Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbe-
- Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate auszuführen. Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen
- derer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Oberboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien
 - Die Zwischenlagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4,0 m Breite erfolgen. Die Mieten sollen nicht mit Maschinen befahren werden. Insbesondere im Nahbereich des Bachlaufs sollen keine Oberbodenmieten oder lager angelegt werden. Ferner ist entlang des Augrabens eine mögliche Abschwemmung von Oberboden und Feinmaterial in das Fließgewässer durch entsprechende Schutzmaßnahmen und Gestaltung der Baustellen auch bei Starkre-
- und gesichert, dass eine Abschwemmung ins Gewässer ausgeschlossen ist. Fremdanteile (Z0-Material) verwendet werden. Die Auffüllung ist baurechtlich zu
- Der Unterhalt des Augrabens ist mit einem Gewässerrandstreifen von mind. währleisten.
- einer extensiven Acker- und Grünlandnutzung mit besonderer Berücksichtigung der Habitatansprüche der Feldlerche (Alauda arvensis) zugeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Ausführungen in Kapitel 4.5 und Abbildung 4 im Umweltbericht in der Fassung vom 13.10.2022 umgesetzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine Reallast und dingliche Sicherung.
 - nem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 77 "GE Ilmendorf – West 1. Änderung", Stadt Geisenfeld verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V.,
 - das Merkblatt DWA-M 153 können diese bei der Stadt Geisenfeld zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
 - 4.600 m²
 - Gemarkung Niederlauterbach

- stimmung mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, zulässig.
- dem die Grenzwerte Gewerbegebiet der TA Lärm eingehalten werden.
- Für witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.
- spannungsleitung separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müs-
- - Echte Mehlbeere
 - Winter-Linde Tilia cordata
- reiche sind entsprechend der Regelwerke FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und

- Für die Auffüllung des Geländes darf nur schadstofffreier Erdaushub ohne
- mulde ist die Befahrung durch geeignete Gestaltung, z.B. mittels Furten, zu ge-Externe Ausgleichsflächen Die Ausgleichsfläche A3 und Vorhaltefläche für andere Bebauungspläne Vh1 (Flurstück Nr. 1620, Gemarkung Niederlauterbach, Gemeinde Wolnzach) werden

- Ausgleichsfläche A3 Fl.Nr. 1620
- Vorhaltefläche Vh1, Fl.Nr. 1620

M 1/5.000 /

- stört werden.
- Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone der 380-kV-Höchstspannungsleitung müssen mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abgestimmt werden.
- der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.
- Retentionsfläche innerhalb der Schutzzone ausführen, müssen die maximale Ar-
- derer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.
 - (1) Für Baumpflanzungen werden nachfolgende Arten empfohlen:
 - Tilia spec. Linde in Arten und Sorten

Vogelbeere

Vogelbeere

- (3) Für Strauchpflanzungen werden nachfolgender Arten empfohlen:
- Gemeine Heckenkirsche
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Für die Baumaßnahme wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflä-

gen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und an
 - getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen, sind zu vermeiden.
- genereignissen auszuschließen. Frei liegende Böschungen werden so gestaltet
- 7,0 m Breite zu gewährleisten. In den Ein- und Ausleitungsbereichen der Flut-

beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in ei-
- Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen und Erlasse sowie die fachlichen Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) und
- 5.560 m²

ÜBERSICHTSPLAN

ausgelegt.

Geisenfeld, den

Geisenfeld, den

Ausgefertigt

✓ M 1/5.000

TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom

ndlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis bis stattgefunden.

Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

§ 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

- Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Geisenfeld öffentlich

BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Paul Weber

Paul Weber

(1. Bürgermeister)

(1. Bürgermeister)

- Geisenfeld, den Paul Weber (1. Bürgermeister) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am
- Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan

mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der



"GEWERBEGEBIET ILMENDORF - WEST

STADT GEISENFELD

1. ÄNDERUNG"

GEISENFELD STADT: LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 77

MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29

13.10.2022

NARR RIST TÜRK

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

E-MAIL NRT@NRT-LA.de

"GEWERBEGEBIET ILMENDORF 1. ÄNDERUNG"

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1/5.000 ÜBERSICHTSPLAN M 1/1.000 LAGEPLAN

FASSUNG VOM:

SCHWAR7

ARCHITEKTEN, STADTPLANER

info@schwarzplan-muc.de

PLANGRUNDLAGEN: DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000 M 1/5.000 PLANUNG:

HOLZSTRASSE 47 ISARSTRASSE 9 80469 MÜNCHEN 85417 MARZLING TELEFON 089 / 4900 1946 TELEFON 08161 / 98 928 0 TELEFAX 089 / 4900 1836 TELEFAX 08161 / 98 928 99