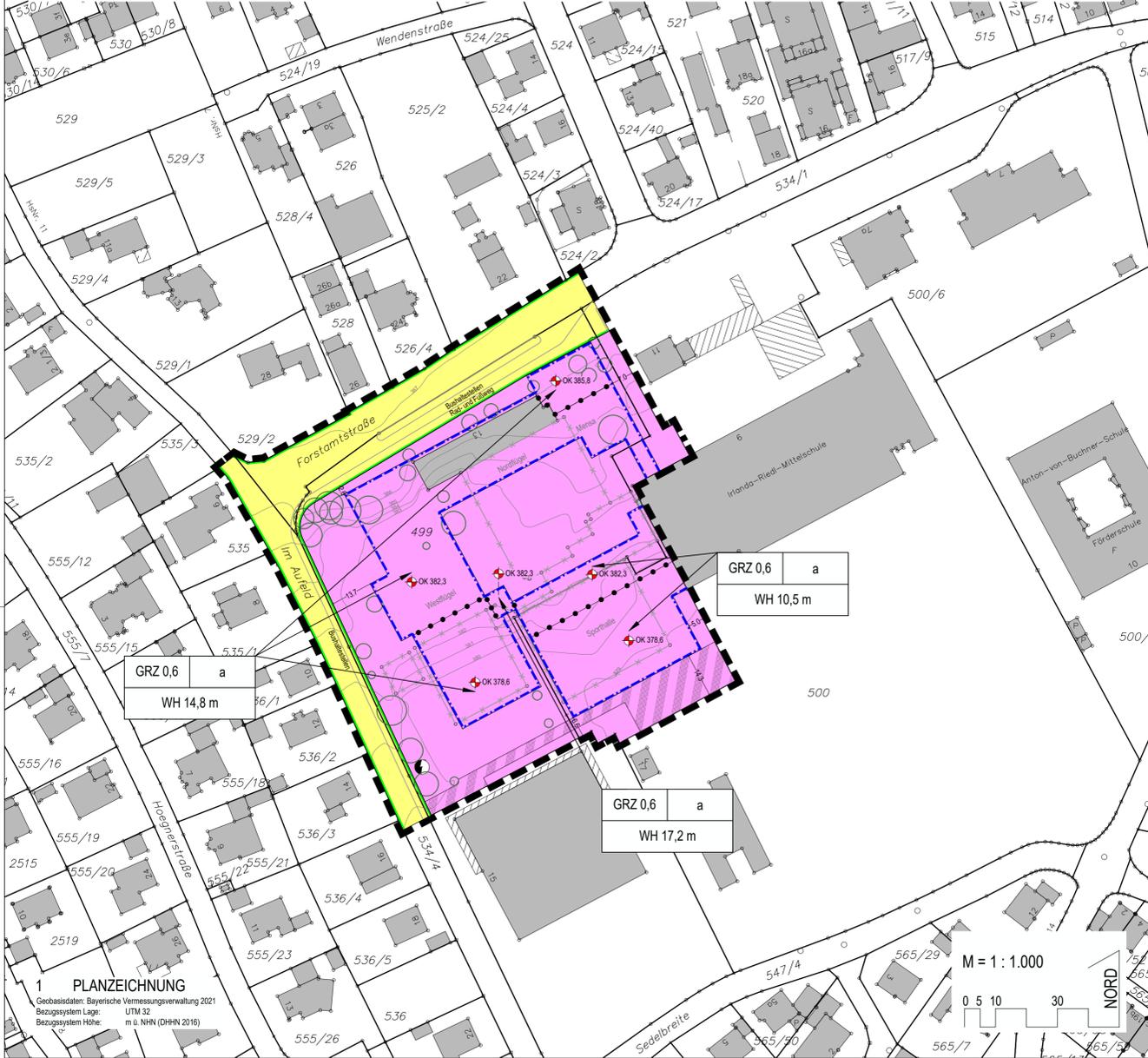


BEBAUUNGSPLAN "SCHULZENTRUM - REALSCHULE GEISENFELD"



GRZ 0,6
a
WH 14,8 m

GRZ 0,6
a
WH 10,5 m

GRZ 0,6
a
WH 17,2 m

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 Baugesetzbuches (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 dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Schulzentrum - Realschule Geisenfeld"

als

SATZUNG

- Mit beigefügt sind:
- Begründung in der letztgültigen Fassung
 - Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Abbruch von Gebäudeteilen der Realschule Geisenfeld in der Fassung vom Februar 2021, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg

2 FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
 - 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.
 - WH 14,5 m**
Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: z.B. WH 14,5 m
- Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**
 - Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss.**
 - OK 382.29**
Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull: z.B. OK 382.29
 - Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (traufseitig) ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.**
- Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
 - Baugrenze**
 - a) Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenze hinaus darf die Baugrenze für Dachüberstände um bis zu 1,8 m und für Vordächer um bis zu 7,0 m überschritten werden. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenze zulässig:
 - b) Stellplätzen und Garagen,
 - c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - d) maximal vier Fahnenmasten mit einer Höhe von je maximal 8,0 m über Oberkante Gelände.
 - b) abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb der festgesetzten Baugrenze dürfen Gebäude ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Gebäude dürfen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden.
 - Abstandsflächen**
Innerhalb der festgesetzten Baugrenze finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) keine Anwendung. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.
 - 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.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)**
 - 6.1**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 6.2**
Straßenbegrenzungslinie
 - 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 19°. 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.
 - Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b des Baugesetzbuchs - BauGB)**
Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
 - Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)**
Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Flächen aufgeschüttet und abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss zulässig.
Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig.
Stützmaern sind bis zu einer Ansichtshöhe von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Sonstige Festsetzungen**
 - 10.1**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Höhenfestsetzungen
 - 10.2**
Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3 HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen**
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 1354/7
 - Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)
 - bestehende Transformatorstation
 - zu rodende Einzelbäume
 - abzubrechende Gebäude
 - vorgeschlagene Straßenraumgestaltung
 - Zuwegung Feuerwehr / Feuerwehrauffstellflächen
 - Höhenschichtlinien des Urgeländes mit Angabe der Höhen in m ü. NHN (1m Raster), z.B. 381 m ü. NHN
- Altlasten**
Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.lm und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden.
- 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.
- Artenschutz**
 - 4.1**
Vögel
Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Sofern eine Gehölzfällung zwingend innerhalb der Vogelzeit durchgeführt werden muss, kann dies nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
 - 4.2**
Fledermäuse
Im Vorfeld eines Gebäudeabruchs sind Ein-Weg-Verschlüsse 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 Ausgleichsquartiere 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)
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - 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 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des 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 Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Stadt Geisenfeld, den

 Paul Weber, Erster Bürgermeister Siegel
 - Ausgefertigt
 Stadt Geisenfeld,, den

 Paul Weber, Erster Bürgermeister Siegel
 - 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

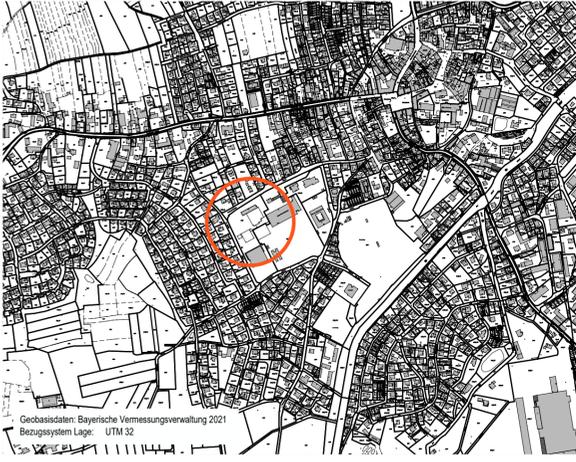
 Paul Weber, Erster Bürgermeister Siegel

STADT GEISENFELD LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D.LM

BEBAUUNGSPLAN "SCHULZENTRUM - REALSCHULE GEISENFELD"

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 11.11.2021

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsingenieure

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

Proj.Nr.: 1013.196