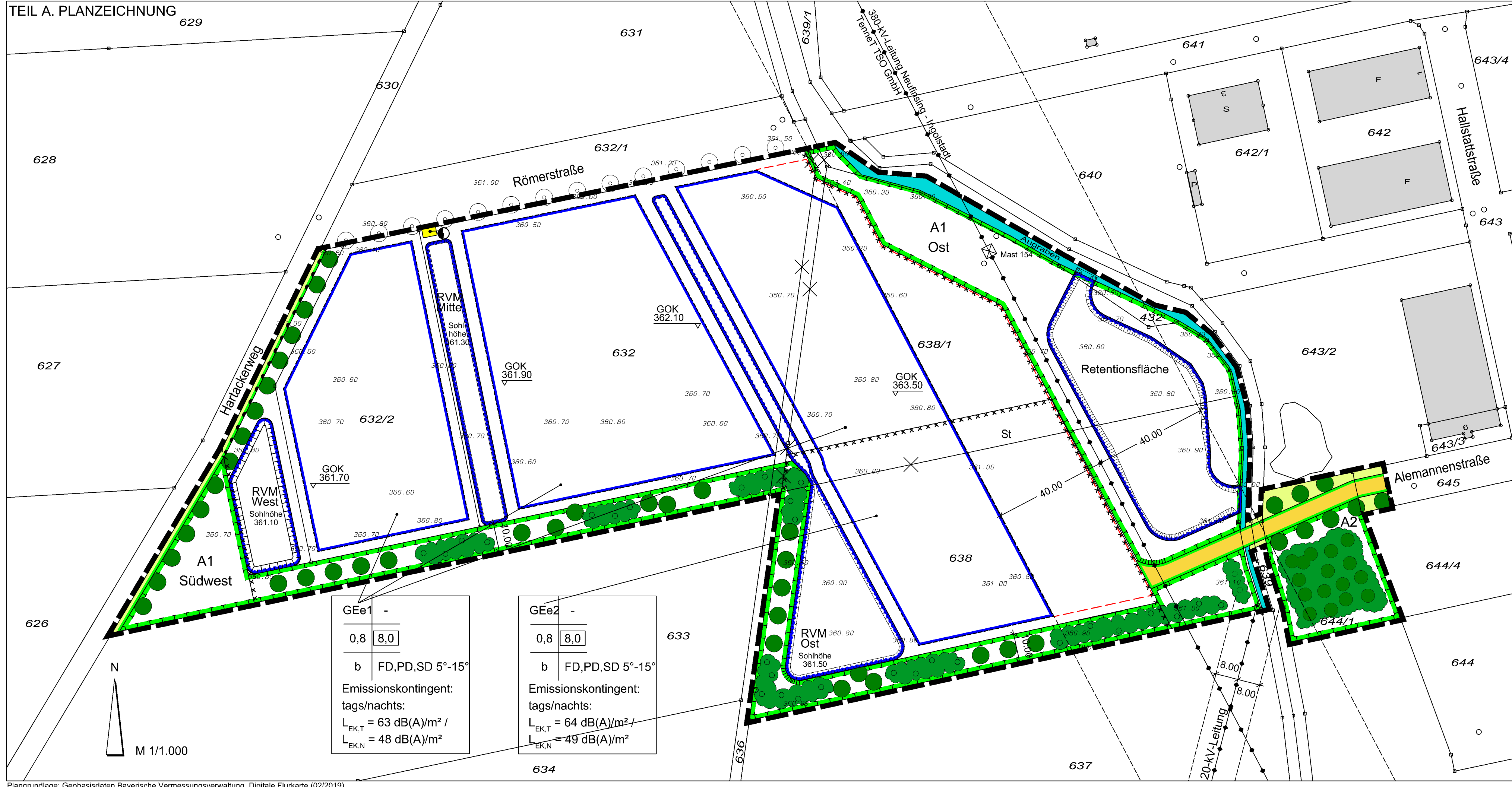




PRÄAMBEL

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 ILMENDORF – 1. ÄNDERUNG“ ALS SATZUNG.

Bestandteile der Satzung:

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

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom

einschließlich

- Umweltbericht,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
- schalltechnische Untersuchung 5047.0/2014-UB,
- schalltechnische Untersuchung 7092.0 / 2020 - UB,
- geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung) 0945.14.

Diese Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Ilmdorf – West“.

TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Abstandsflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 BauBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

1.2 **Art der baulichen Nutzung**

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind nur

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebsanstalten.

1.2.2 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.

1.4 **Nebenanlagen:**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 **Stellplätze:**

Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und besonders dafür ausgewiesenen Flächen.

1.6 **Immissionsschutz:**

1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingente-rung“ 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)			
	GEe1	GEe2	
Gewerbegebiet Ilmdorf – West	28.959	63	48
	10.892	64	49

1.6.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

1.6.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 9 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

1.6.4 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 ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 1.6 „Immissionsschutz“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BauBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben, Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in der baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belastungen nicht ausbleiben. Gemäß § 12 BauVorrV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

2.1 **Dachgestaltung:**

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer. Die zulässige Dachneigung darf maximal 5°-15° betragen.

2.1.2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Aufzuglülme etc. sowie Oberlichter sind zulässig.

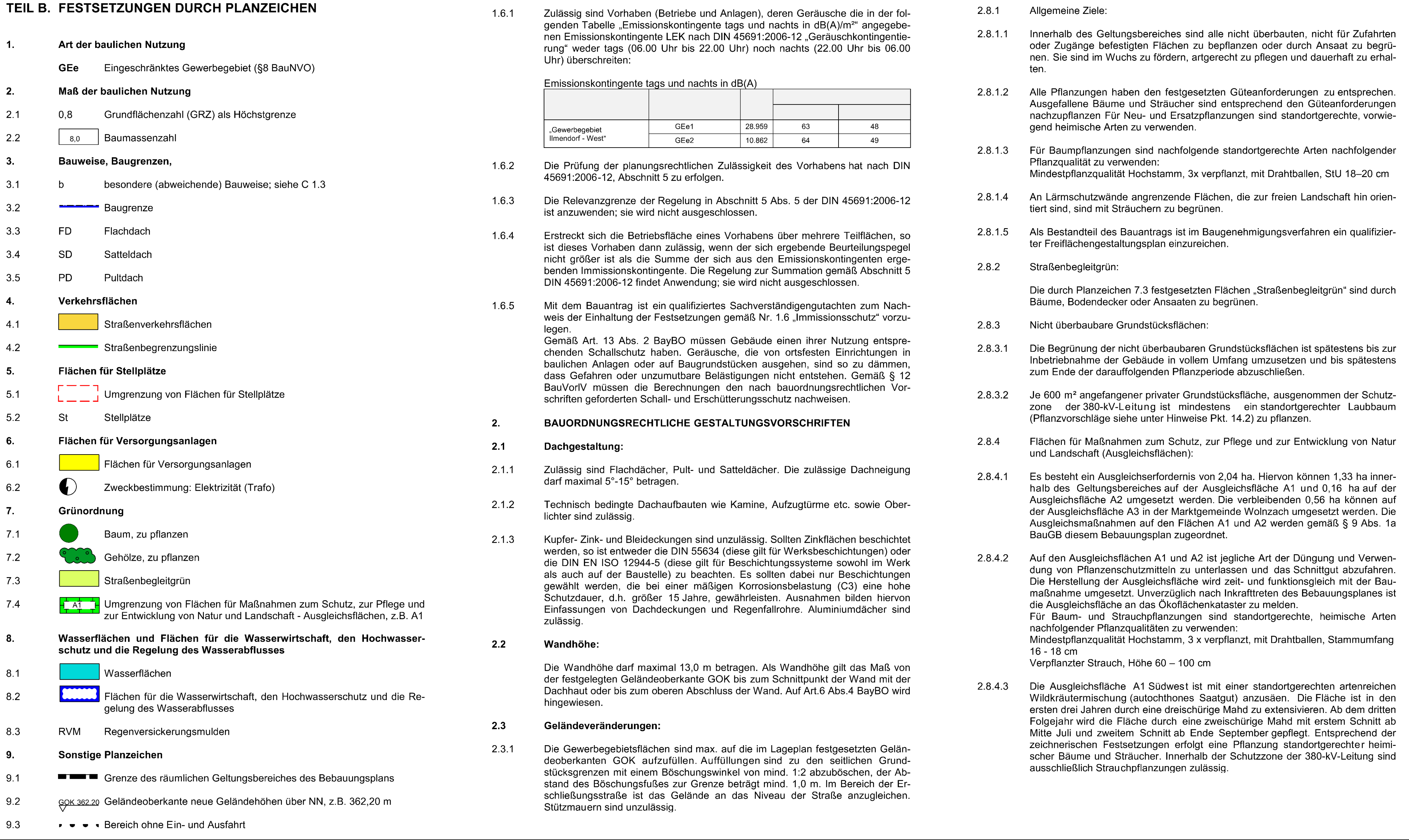
2.1.3 Kupfer- Zink- und Bleidackungen sind unzulässig. Sollten Zinkflächen beschichtet werden, so ist entweder die DIN 56634 (dies gilt für Werkstoffbeschichtung) oder die DIN EN ISO 12244-5 (dies gilt für Beschichtungssysteme sowohl im Werk als auch auf der Baustelle) zu beachten. Es sollten dabei nur 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 zulässig.

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 Dachtraufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf Art.6 Abs.4 BauBO wird hingewiesen.

2.3 **Geländeveränderungen:**

2.3.1 Die Gewerbegebietflächen sind max. auf die im Lageplan festgesetzten Geländeoberkanten GOK aufzufüllen. Auffüllungen sind so zu seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzubauen, der Abstand des Böschungsfußes zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Im Bereich der Erschließungsstraße ist das Gelände an das Niveau der Straße anzuehlichen. Stützmauern sind unzulässig.



2.8.4.1 Auf der Ausgleichsfläche A1 Ost sind flächengleich mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich die wasserrechtlichen Erfordernisse umzusetzen. Der Retentionsraumverlust von 660 m² wird durch die Anlage einer Flutmulde westlich des Ausgrabens ausgeglichen. Für die flächige Abgrabung ist zur Gewässeroberkante des Ausgrabens ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Absenkung der Retentionsfläche gegenüber dem Geländebestand beträgt im Mittel 0,55 m. Im Maststutzbereich von mind. 25 m Abstand zum Mastfuß des Gittermastes Nr. 154 ist das bestehende Erdniveau unverändert zu belassen. Die durch die Abgrabung entstehenden Böschungen sind mit einer Neigung von höchstens 1:5 an den angrenzenden Bestand anzuschließen. Die Ansaat der Fläche hat mit standortheimischem Saatgut feuchter Standorte (Krautanteil mind. 50 %) zu erfolgen. Die Fläche ist mittels zweischüriger Mahd mit erstem Schnitt ab Mitte Juli und zweitem Schnitt ab Mitte September zu pflegen.

2.8.4.5 Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A2 ist die Anlage eines naturnahen Feldgehölzes mit standortheimischen Baum- und Straucharten. Innerhalb der Schutzzone der 380-kV-Leitung im westlichen Randbereich sind ausschließlich Strauchpflanzungen zulässig.

2.8.4.6 Vermeidungsmaßnahme V1 - Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten: 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.

2.8.4.7 Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutz angrenzender ökologischer bedeutsamer Flächen und Strukturen

Für die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen im Nordosten des Geltungsbereiches (Üfervogelvegetation des Ausgrabens) werden geeignete Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen (RAS-LP i.V.m. DIN 18920) oder ähnliche Maßnahmen ergriffen.

2.8.4.8 Baumaßnahmen im Umfeld des Ausgrabens sind mit größtmöglicher Sorgfalt und entsprechend der aktuellen Situationslage durchzuführen. Zur Vermeidung einer Absenkung von Oberboden und Feinmaterial in den Ausgrabens werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen und die Baustelle auch bei Starkregeneignissen entsprechend gestaltet.

2.8.4.9 Für das Vorhaben wird die Durchführung einer Umweltbaubegleitung während der gesamten Bauphase festgesetzt.

2.8.4.10 CEFV, Maßnahme – Optimierung von Felderchenlebensräumen in der offenen Kulturlandschaft.

Um die Belastungen und Flächenverluste für die Felderle 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 abgestimmt. Die Umsetzung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahme hat so zu erfolgen, dass ihre Wirksamkeit spätestens vor Beginn der Baufeldreinemachung gesichert ist.

2.9 **Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

2.9.1 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 Stauiefe rund 0,3 m + 0,2 m Freibord; die geplanten Beckensohlen liegen in Abhängigkeit des jeweiligen mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstandes (MHGW) zwischen 361,10 m üNN in RVM West und 361,50 m üNN in RVM Ost).

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 Fahrlflächen mit mehr als 300 LKW/24h) ist gesondert zu fassen und über eine Regenwasserbehandlungsanlage mit DBI-Zulassung in die Versickerungsbekken 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

1. bestehende Flurgrenzen

2. aufzuhebende Flurgrenzen

3. abgemerkter Weg

4. 632 Flurnummern (z.B. 632)

360,60 Höhen des vorhandenen Geländes über NN (z.B. 360,60 m)

5. Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmdorf - 1. Änderung": Baum, zu pflanzen

6. Gittermast Nr. 154

7. Böschungen

8. Wasserwirtschaft:

9. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller waserdicht auszubilden und die Gebäude, sowie insbesondere Tankanhänger, gegen Auftrieb zu sichern.

9.2 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 Untergund bzw. in den Ausgrabens gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

9.3 Der Oberflächenwasserabfluss darf durch die geplanten Auffüllungen nicht zu Ungunsten Dritter verändert werden.

9.4 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 Baugenehmigung beizulegen.

9.5 Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwassersammelkanal anzuschließen.

9.6 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, insbesondere im Hinblick auf den nahegelegenen ehemaligen Müllplatz (Flurnummer 670, Gemarkung Ilmdorf), sind umgehend das Wasserversorgungsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Auffüllungen mit Fremdmaterialien wie Baueschutt, Hausmüll o.ä. auftreten, wird eine Orientierende Untersuchung (OU) von einem VSU-Sachverständigen durchgeführt.

9.7 Bauwässerhaltungen für Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Aufgrund des nahe am Geltungsbereich liegenden ehemaligen Müllplatzes können bei Bauwässerhaltungen im näheren Umfeld Grundwasseruntersuchungen erforderlich werden.

10. Für neu zu errichtende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Talversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Pult- und Satteldächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

11. Bauliche Werbeanlagen müssen dem Art. 8 BayBO entsprechen.

12. Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugsplatzes Ingolstadt / Manching nach § 12(3) 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Bauhöhenkontrollen sind einzuhalten.

2.8.4.1 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).

2.8.4.2 Auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist jegliche Art der Dürngung und Verwendung von Planzenschutzmitteln zu unterlassen und das Schnittgut abzufahren. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist zeit- und funktionsgleich mit der Baumaßnahme umgesetzt. Unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ausgleichsfläche an das Ökofachkataster zu melden. Unterliegen auf Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Im 1. Stadt Ingolstadt auf.

13. Hinweise und Auflagen zur 380-kV-Leitung Neufing-Ingolstadt

13.1 Innerhalb der Leitungsschutzzone (jeweils 40,0 m beidseits der Leitungssache) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 45 kV-100 kV und VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsfahrlflächen, Bauwerken, Badeseeen etc. zu den Leiterteilen auch im geschwungenen Zustand festgelegt sind. Alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Masten, Tantele, 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.

13.2 Um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 154 nicht zu gefährden, dürfen im Maststutzbereich (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 Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, zulässig.

13.3 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 "Sichteten. 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 BImSchG-Messstelle nachzuweisen. Alternativ kann durch eine §29b BImSchG-Messstelle der Abstand ermittelt werden, ab dem die Grenzwerte Gewerbegebiet der TA Lärm eingehalten werden.

13.4 Durch die in unmittelbarer Nähe der Freileitungen vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

13.5 Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneemarschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterteilen abfallen können. Unter den Leiterteilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.

13.6 Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone der 380-kV-Höchstspannungsleitung müssen mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abgestimmt werden.

13.7 Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, zur Trassensicherung von betriebgefährdenden Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung Verstärkung oder der durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzketten, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.

13.8 Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsleitung sind alle Bauvorhaben ungehindert möglich. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeitaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Höchstspannungsleitung separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden müssen.

13.9 Innerhalb der Schutzzone bestehen Beschränkungen der Arbeitshöhe, Baufrühen, die Arbeiten z.B. zur Erstellung des Regenversickerungsbeckens oder der Retentionsfläche innerhalb der Schutzzone ausführen, müssen die maximale Arbeitshöhen rechtzeitig vor Baubeginn mit der TenneT TSO GmbH abstimmen.

14. Grünordnung:

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.

14.2 Pflanzenlisten:

(1) Für Baumpflanzungen werden nachfolgende Arten empfohlen:

Acer spec.	Ahorn in Arten und Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hassel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus sp.	Kirsche in Arten und Sorten
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia spec.	Linde in Arten und Sorten

(2) Für Baumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen werden nachfolgende Arten empfohlen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aulus incana	Grau-Ele
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

(3) Für Strauchpflanzungen werden nachfolgender Arten empfohlen:

Amelanchier lamarckii	Kupfer - Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartrieel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weidorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Salix spec.	Weiden in Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

14.3 Innerhalb des Planungsgebietes können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

14.4 Für die Baumaßnahme wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

14.5 Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend der Regelwerke - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate auszuführen.

Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für (Pflanzungen nach Art. 47 – Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.

14.5 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 Bodenermaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenferme Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfermer Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen, sind zu vermeiden.

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 Ausgrabens eine mögliche Abschwemmung von Oberboden und Feinmaterial in das Fließgewässer durch entsprechende Schutzmaßnahmen und Gestaltung der Baustellen auch bei Starkregeneignissen auszuschließen. Liegt liegende Böschungen werden so gestaltet und gesichert, dass eine Abschwemmung ins Gewässer ausgeschlossen ist.

14.6 Für die Auffüllung des Geländes darf nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdmateriale (ZD-Material) verwendet werden. Die Auffüllung ist baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Bauverfahrens festgesetzt.

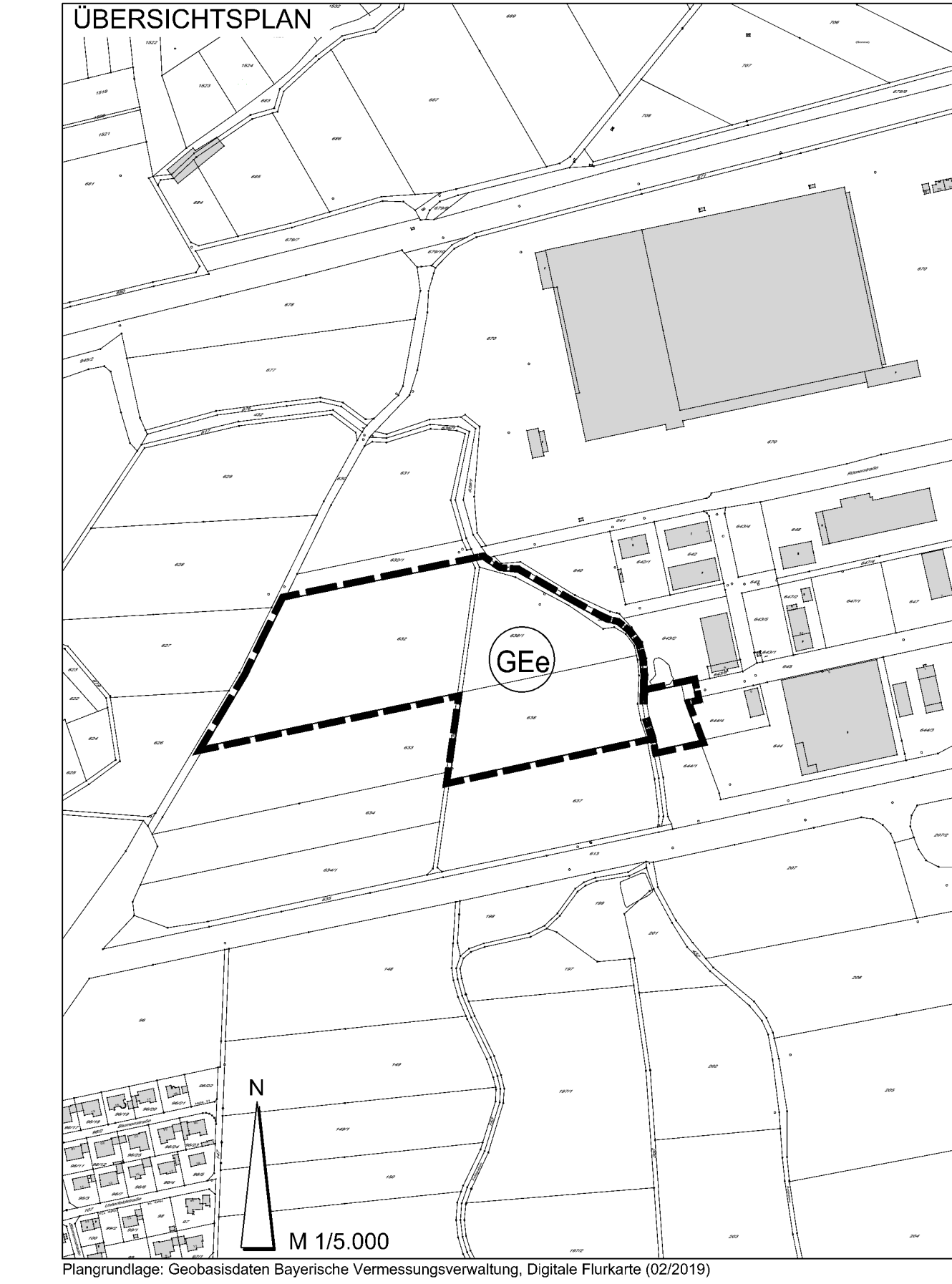
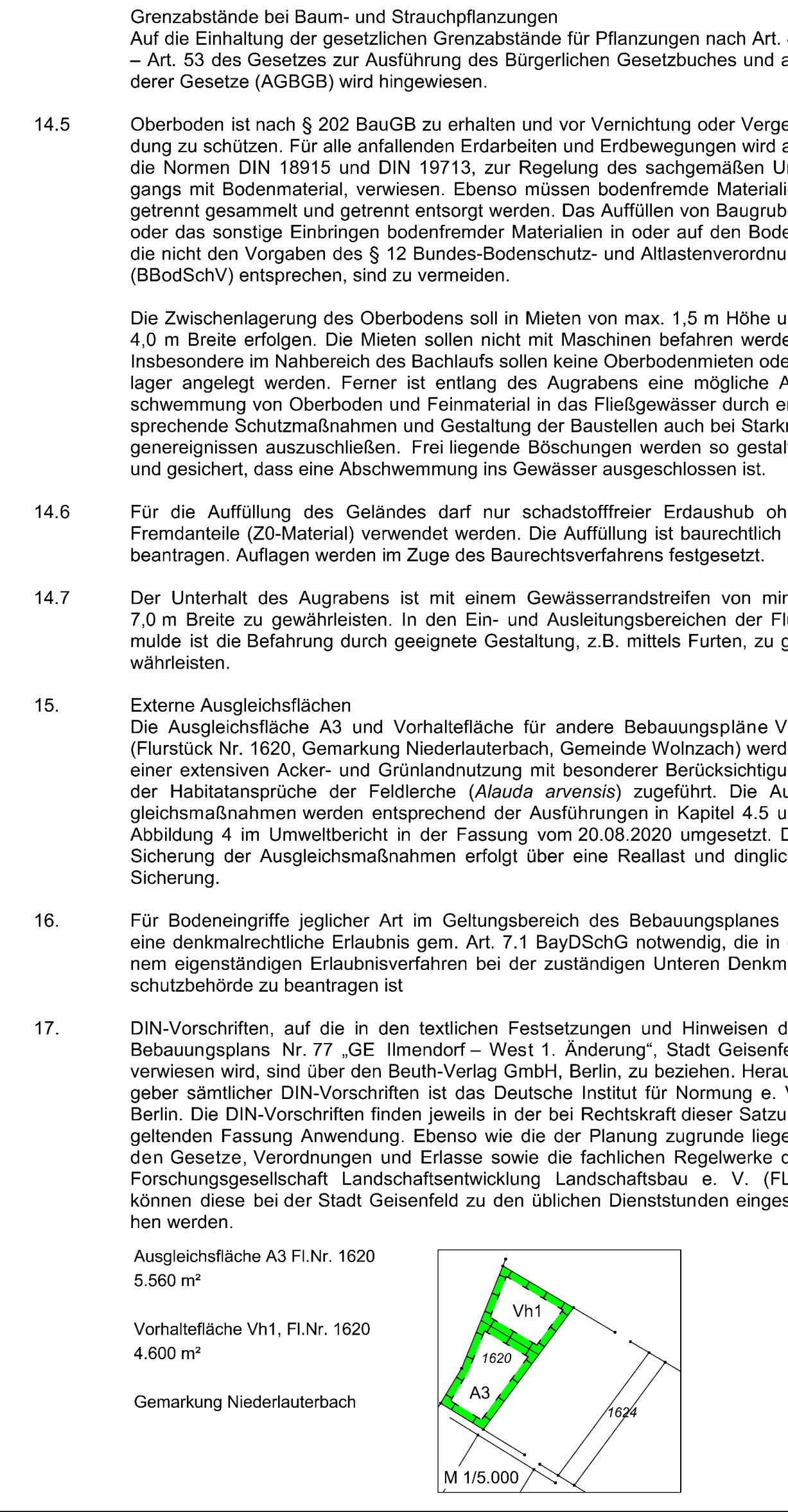
14.7 Der Unterhalt des Ausgrabens ist mit einem Gewässerandrastreffen von mind. 7,0 m Breite zu gewährleisten. In der Erde und Ausleistungsbereichen der Flutmulde ist die Befahrung durch geeignete Gestaltung, z.B. mittels Furten, zu gewährleisten.

15. Externe Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche A3 und Vorhaltefläche für andere Bebauungspläne Vh1 (Flurstück Nr. 1620, Gemarkung Niederlatterbach, Gemeinde Wolzsch) werden 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 20.08.2020 umgesetzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine Realstat und dingliche Sicherung.

16. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

17. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmdorf - 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., 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. (FLB) können ebenfalls bei der Stadt Geisenfeld zu den üblichen Dienstenstunden eingesehen werden.



TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des 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 in den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. 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.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom wurde der Öffentlichkeit am im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.

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

Geisenfeld, den Paul Weber (1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Geisenfeld, den Paul Weber (1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenstunden in der 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.

Geisenfeld, den Paul Weber (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 77

„GEWERBEGEBIET ILMENDORF - WEST 1. ÄNDERUNG“

MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 „GEWERBEGEBIET ILMENDORF - 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

FASSUNG VOM:

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB "Entwurf"

24.03.2022

ZEICHNUNGSBESTAB:

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

LAGEPLAN M 1:1.000

PLANGRUNDLAGEN:

DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1:1.000

M 1:5.000

PLANUNG:

SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER

HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN

NARR RIST TURK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ISARSTRASSE 9 85417 MARZLING

TELEFON 089 / 4900 1946

TELEFAX 089 / 4900 1836

E-MAIL info@schwarz-architekten.de

TELEFON 08161 / 98 928 0

TELEFAX 08161 / 98 928 99

E-MAIL nrist@narr-rist-turk.de