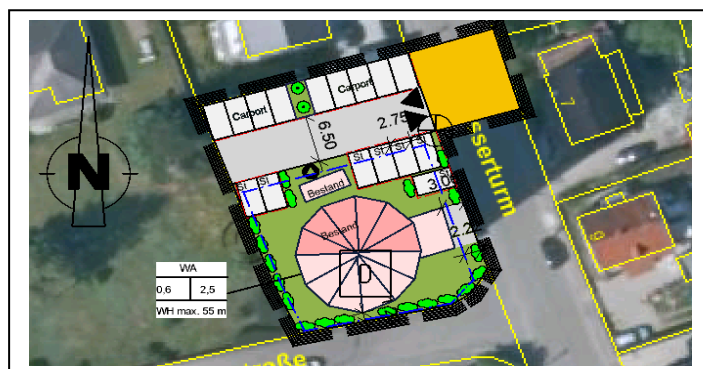




Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und integrier- tem Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Wasserturm“ in Geisenfeld

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

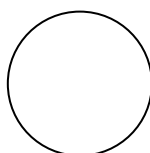


Übersichtslageplan

Stadt Geisenfeld, 29.01.2026

Herr Dipl.-Ing. Huber

Herr Weber
1. Bürgermeister



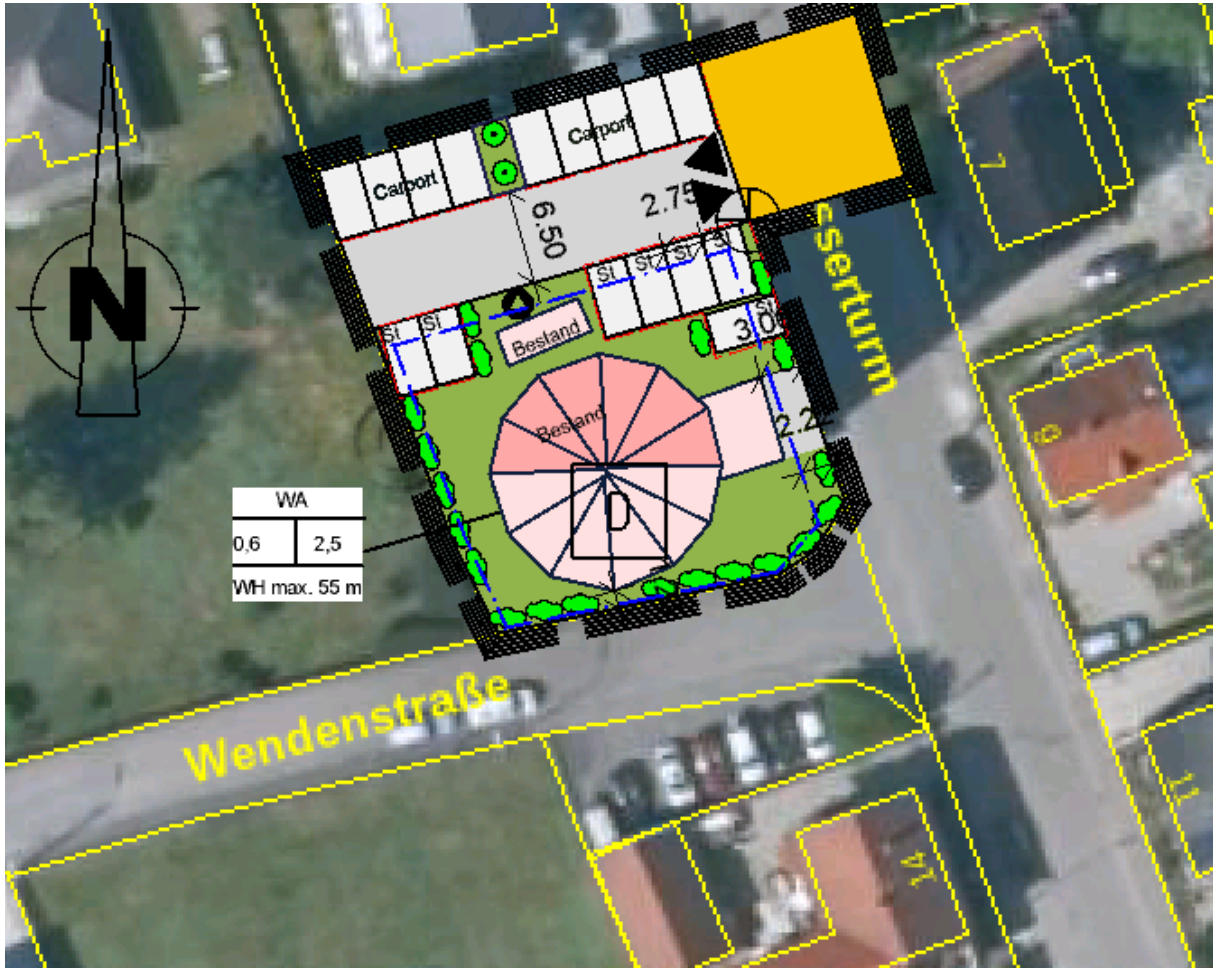
Inhaltsverzeichnis

A Begründung.....	5
A.1 Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen & Planinhalte	5
A.2 Verfahren	5
A.3 Ausgangssituation.....	6
A.3.1 Lage und Größe.....	6
A.3.2 Eigentumsverhältnisse	7
A.3.3 Nutzungen	7
A.3.4 Verkehrserschließung	7
A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	9
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	9
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	12
A.4.3 Naturschutzrecht.....	12
A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete.....	12
A.4.5 Wassersensibler Bereich	12
A.5 Planinhalt.....	13
A.5.1 Planungsziele	13
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich	13
A.5.3 Art der baulichen Nutzung.....	13
A.5.4 Maß der baulichen Nutzung	13
A.5.5 Nebengebäude / Stellplätze	13
A.5.7 Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
A.5.8 Landwirtschaftliche Emissionen / Zugangssicherung	14
A.5.9 Auffüllungen/Abgrabungen.....	14
A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
A.6.1 Verkehrserschließung	14

A.6.2	Stromversorgung	15
A.6.3	Wasserversorgung.....	15
A.6.4	Abwasserbeseitigung / Entwässerung.....	15
A.6.5	Brandschutz.....	15
A.6.6	Telekommunikationsnetz	16
A.6.7	Altlasten / Blindgänger	17
A.6.8	Abfall.....	17
A.6.9	Denkmalschutz	18
A.6.10	Immissionsschutz.....	19
A.6.11	Grünordnerische Festsetzungen	20
B	Rechtsgrundlagen	21

Übersichtslageplan

Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Grünordnungsplan „Am Wasserturm“



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Wasserturm“
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan, „Am Wasserturm“

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

A Begründung

A.1 Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen & Planinhalte

In der Stadt Geisenfeld besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken, beabsichtigt die Stadt Geisenfeld den Bebauungsplan „Am Wasserturm“ in Geisenfeld aufzustellen. In dem bereits bestehenden Wasserturm sollen demnach 8 Wohneinheiten ihren Platz finden. Oberhalb der Wohneinheiten bleibt der Turm innerhalb und außerhalb unverändert. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für die Realisierung von Wohnungen innerhalb des Turmes besteht gegenwärtig kein Baurecht, somit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes ist umschlossen von bereits bestehender Bebauung. Im Sinne der Nachverdichtung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB verwendet und der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) realisiert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nr. 524/5 und 524 und hat eine Gesamtfläche von ca. 1.060 m². Das Gebiet liegt im Westen der Stadt Geisenfeld und wird im Norden durch die „Augsburger Straße“ einbiegend in die Straße „Am Wasserturm“ erschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Geschosswohnungsbau, angepasst an die umliegende Bebauung, möglich gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden, da die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen ist. Zugelassen sind nur Vorhaben, zu welche sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A.2 Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Wasserturm“ in Geisenfeld gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2022 wurde mit der

Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 19.06.2023 bis 21.07.2023 beteiligt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2025 bis 17.11.2025 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 13.10.2025 bis 17.11.2025 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2026 wurde mit Beschluss vom 29.01.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. Fl.Nr. 524/5 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 524 Gemarkung Geisenfeld mit einer Gesamtfläche von ca. 1060 m². Auf dem Grundstück befindet sich ein bereits bestehender Wasserturm mit einer Höhe von 54 m. Ringsum befindet sich bereits Wohnbebauung.

Topographie

Das Grundstück bleibt von Nord nach Süd auf ca. 387,00 m ü. NN. Von West nach Ost bleibt das Gelände ebenfalls auf 387,00 m ü. NN.

Makrolage in der Stadt

Das neue Gebiet befindet sich in Geisenfeld. Die Stadtmitte liegt in einer Entfernung von ca. 500 m und ist über die Augsburgs Straße zu erreichen.

Darstellung – Lage des Gebietes im Raum



Abb. Übersichtslageplan, Lage des Gebietes im Raum
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

A.3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz.

A.3.3 Nutzungen

Die überplanten Grundstücke wurden bisher folgendermaßen genutzt:
Wasserturm.

A.3.4 Verkehrserschließung

Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 9 nach München und Ingolstadt dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 8 km von dem neuen Baugebiet. Ebenso befindet sich die B 300 Richtung Augsburg in 100 m Entfernung.

Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Wohngebiet.

Innerörtliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet soll von der Straße „Am Wasserturm“ erfolgen.

Darstellung der innerörtlichen Erschließung



Abb. Darstellung des innerörtlichen Verkehrsnetzes, das geplante Gebiet ist rot umrandet.
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Darstellung der überörtlichen Erschließung



Abb. Darstellung des überörtlichen Verkehrsnetzes, das geplante Gebiet ist rot umrandet.
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert 2023, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung weiter konkretisiert werden.

Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Stadt Geisenfeld nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten soll hier auch ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot sowie ein ausreichendes Angebot an Wohnmöglichkeiten bereitgestellt werden.

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (10) ordnet die Stadt Geisenfeld dem Allgemeinen ländlichen Raum als Unterzentrum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (All, 2).

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“. (LEP 2013, 2.2.5 G)

Die Stadt Geisenfeld berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

Regionalplan Region Ingolstadt

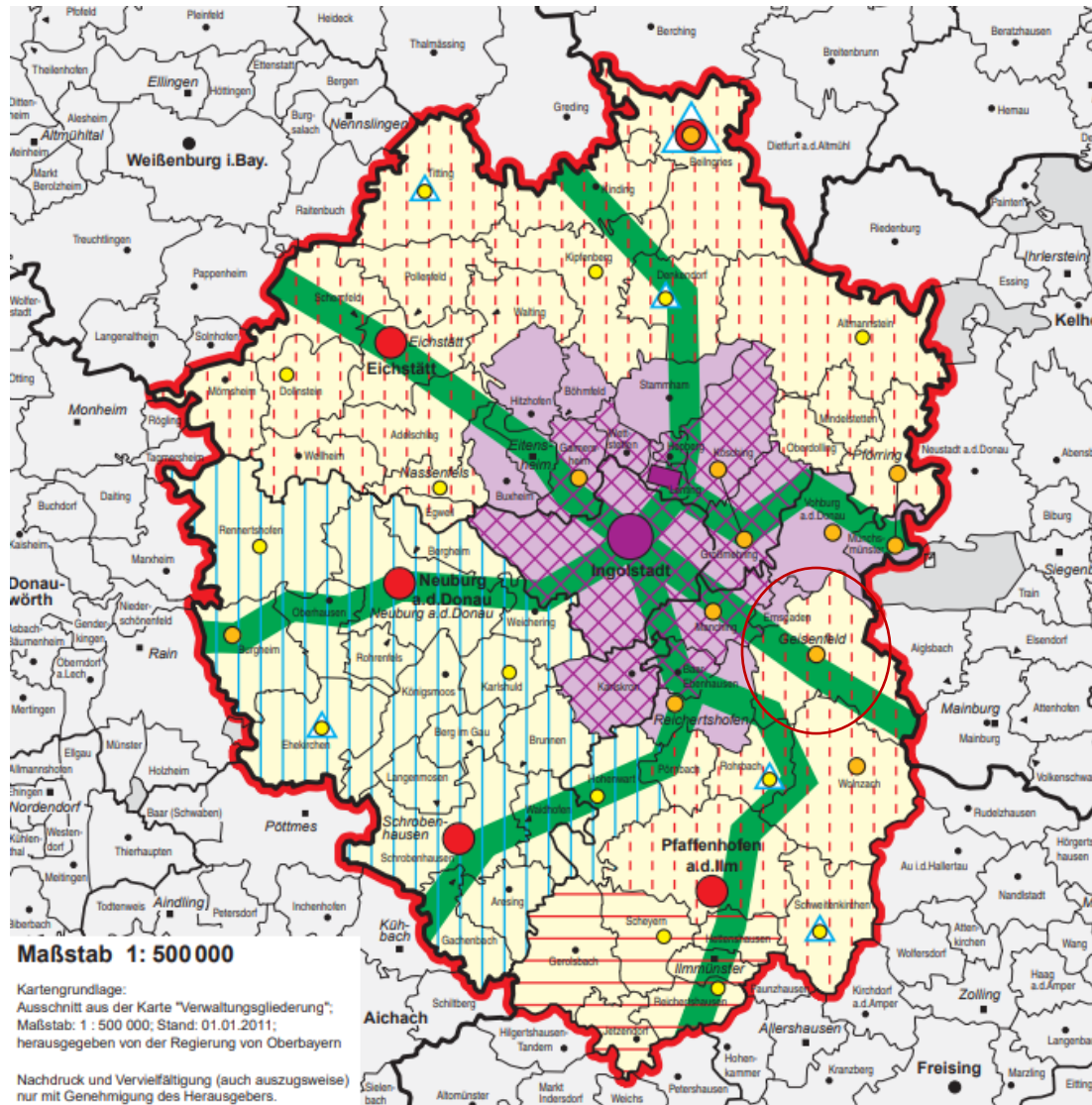


Abb. Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Ingolstadt (10).

Die Stadt Geisenfeld ist raumordnerisch der Region 10 - Ingolstadt zugeordnet und liegt innerhalb des Allgemeinen ländlichen Raumes als Unterzentrum, der bevorzugt zu entwickeln ist.

„Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln.“ (A IV 1 G).

Folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans sind zu beachten:

2.1.1 (G)

Die Festlegung von Zentralen Orte ist ein wesentliches Instrument der Daseinsvorsorge und dient dem Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Die Konzentration von Einrichtungen in zentralen Orten ermöglicht den Aufbau effizienter sowie bedarfsge-
rechter Versorgungsstrukturen. Insbesondere Einrichtungen, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bzw. Tragfähigkeit nicht in allen Gemeinden vorgehalten werden können,

können damit zukunftssicher erhalten bzw. geschaffen werden womit eine flächendeckende Versorgung sichergestellt werden kann. Die hierarchisch aufeinander aufbauende Einstufung der Zentralen Orte mit einer der jeweiligen Zuordnung entsprechenden zunehmenden Spezialisierung der Funktionen und Qualifizierung der Versorgungseinrichtungen orientiert sich an den konkreten Versorgungsbedürfnissen und den Möglichkeiten diesen mit ausreichendem Angebot und in zumutbarer Entfernung bzw. Erreichbarkeit gerecht werden zu können. Die zentralen Orte höherer Stufe (Mittel-, Ober-, Regionalzentren, Metropolen) werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern, Grundzentren und Nahbereiche in den Regionalplänen festgelegt.

3.1

Flächensparen

Die Ausbreitung der Siedlungen ist zunehmend kostenträchtig. Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, schont Ressourcen. Eine räumliche Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, die Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern.

3.4.1

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2030 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Weil die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München sehr hoch liegt (im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm bei über 40 Prozent), soll ihr Abbau angestrebt werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen. Da die Region in den verschiedenen Teilräumen durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und diese Strukturen die historischen und räumlichen Gegebenheiten der Teilregionen in ihrer charakteristischen Eigenart dokumentieren, sollen sie erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden. So dominieren im südlichen Teil der Region (Donau-Isar-Hügelland) weit gestreute Weiler und Einzelhöfe, im Norden (Südliche Frankenalb) überwiegen die dörflichen Siedlungen (Angerdorf, Haufendorf bzw. Hüll-Dörfer usw.). Im Donautal prägen in Teilen städtische Siedlungsformen oder im Donaumoos die Kolonien die Siedlungslandschaften.

A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Neuplanung des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da die Flächen in dem rechtskräftigen FNP als Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.



A.4.3 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA-Gebiet).

A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

A.4.5 Wassersensibler Bereich

Das geplante Gebiet befindet sich nicht in wassersensiblen Bereichen.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Planungsziele

In der Stadt Geisenfeld besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken, beabsichtigt die Stadt Geisenfeld durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ in Geisenfeld Wohnraum zu schaffen. Es sollen 8 Wohneinheiten im Wasserturm realisiert werden

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Fl. Nr. 524/5 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 524 Gemarkung Geisenfeld mit einer Gesamtfläche von ca. 1.060 m².

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist ausgelegt auf folgende Arten der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

GRZ / GFZ

Festgesetzt wird eine zulässige Grundflächenzahl von maximal 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,5. Die Überschreitung der maximal zulässigen GFZ im WA ist auf die Geschossigkeit des Turmes (E+VII) zurückzuführen und dementsprechend notwendig.

Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 55,00 m bergseitig ab dem Zufahrtsbereich zur öffentlichen Straße. Der Wasserturm selbst ist denkmalgeschützt und wird nicht verändert. An den Wasserturm werden lediglich Balkone und ein Aufzugschacht angebaut.

Mit den Festsetzungen von Wandhöhen als Höchstmaß soll im Baugebiet eine angemessene Höhenentwicklung ermöglicht werden. Weiterhin soll ein topografieangepasstes Bauen ermöglicht werden.

Vollgeschoss

Im Baugebiet werden maximal EG + VII zugelassen. Das heißt eine Wohnnutzung darüber ist nicht zulässig. Der Wasserturm ist denkmalgeschützt und wird nicht verändert. Es werden lediglich Balkone und ein Aufzugschacht angebracht.

A.5.5 Nebengebäude / Stellplätze

Die Stellplätze sind gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Geisenfeld zu erstellen. Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

A.5.7 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen weichen von der Bayerischen Bauordnung ab. Aufgrund der abweichenden Höhe der bestehenden Landmarke wird eine Abstandsflächenregelung von 0,1 h festgesetzt. Der Bebauungsplan weicht hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen bewusst von den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 BayBO ab. Für den betroffenen Bereich wird eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,1 H festgesetzt. Diese Abweichung ist städtebaulich begründet und im Hinblick auf die besondere Baukörperform sowie die Nutzung des Vorhabens vertretbar und erforderlich. Im Plangebiet ist die Errichtung bzw. Umnutzung eines Wasserturms vorgesehen, bei dem es sich bauwerksbedingt um ein verhältnismäßig hohes, schlankes und freistehendes Bauwerk handelt. Die besondere Funktion und Konstruktion eines Wasserturms bedingt eine Höhe, die deutlich über der sonst üblichen Umgebungsbebauung liegt. Eine Anwendung der allgemeinen Abstandsflächenregelung von 0,4 H würde bei diesem Bautyp zu unverhältnismäßig großen Abstandserfordernissen führen, die dem Zweck des Bauwerks widersprechen und seine wirtschaftliche und funktionale Umsetzung erheblich behindern würden. Die Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,1 H wird daher aus städtebaulichen und funktionalen Gründen für vertretbar gehalten. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, wonach im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen festgesetzt werden dürfen, wenn die Belange der Nachbarschaft gewahrt bleiben und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass trotz der reduzierten Abstandsflächen keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Das Plankonzept berücksichtigt die vorhandene Bebauung und die topographische Lage und gewährleistet die Einbindung des Turms in das Ortsbild.

A.5.8 Landwirtschaftliche Emissionen / Zugangssicherung

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnbaugebietes liegen keine landwirtschaftlichen Grundstücke.

A.5.9 Auffüllungen/Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen max. 0,5 m. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken max. 0,30 m. Zur Straße sind keine Stützwände erlaubt.

A.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt von Osten her über eine die bestehende Straße „Am Wasserturm“.

A.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerke.

A.6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverschreibungsverbandes Ilmtalgruppe sichergestellt.

A.6.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt an die zentrale Kanalisation. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Sickerfähigkeit des Bodens, sowie die Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals zu prüfen. Ggf. sind Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu errichten. Der Rückhalt kann erfolgen z.B. durch Zisternen, Speicherblöcken, Rückhalteteichen oder Becken. Die Regenrückhalteanlagen im privaten Bereich können zusätzlich zur Garten- bzw. Grünflächenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden. Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Anlagen aufgenommen. Ausgestattet mit z.B. einer Rohrdrossel oder Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der jeweiligen Rückhalteeinrichtung in den öffentlichen Kanal dosiert. Im Zuge der Erschließungsplanung wird das Entwässerungskonzept mit den betroffenen Ämtern und Behörden abgeklärt.

A.6.5 Brandschutz

Gemäß des Vollzugs des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162) wird den Gemeinden empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AII-MBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten.

Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (die DIN 14 090 – „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden).

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBek-BayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht überschreiten.

DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohrnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohrnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1).

Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e. V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen.

Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standardrohrs der Feuerwehr gebunden sind.

Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten.

Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen. Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

A.6.6 Telekommunikationsnetz

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom

Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

A.6.7 Altlasten / Blindgänger

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegen keine Angaben zu Altlasten vor bzw. sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

A.6.8 Abfall

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf dem Grundstück ist ausreichende Fläche für Abfallbehälter bereitzustellen.

Es muss gewährleistet sein, dass ein ungehinderter Abholdienst mit Müllfahrzeugen an den Müllbehälterstandplätzen stattfinden kann.

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften

DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin.

Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.
Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsysteme und Abfallbehälter abzustimmen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Die Belange der kommunalen Abfallwirtschaft sind durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan nicht betroffen.

A.6.9 Denkmalschutz

Der Wasserturm ist denkmalgeschützt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei

Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird auf folgenden Link verwiesen:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

A.6.10 Immissionsschutz

Mit Immissionen der B300 ist zu rechnen. Die Wohnungen sollen lärmorientiert errichtet werden, d.h. Schlaf- und Kinderzimmer sind Richtung Süden (Lüftungsmöglichkeiten nach Süden) zu verorten. Alternativ kann bei Schlaf- und Kinderzimmern, die Richtung Norden orientiert sind, eine fensterunabhängige Lüftungsanlage installiert werden. Umliegend um das Baugebiet befinden sich folgende gewerbliche Nutzungen:

Am Wasserturm 3	Schaustellungen, Teilnahmen an Jahrmärkten, Volksfesten oder ähnliche Veranstaltungen
Am Wasserturm 9	Handel mit Reifen, Felgen, KFZ-Teilen und Zubehör in der KFZ-Branche, Handle mit Kraftfahrzeugen, Reifenservice (auch Reparatur, Wuchten, Wechseln), Radwechselservice, Einlagerung von Reifen und Rädern
Am Wasserturm 1	An- und Verkauf von Kfz, Autoaufbereitung
Am Wasserturm 18	Beratung (Neurocoaching), Massagen: Rücken, Ganzkörpermassagen, Fußreflexzonenmassagen, Energetische Massagen
Am Wasserturm 9	Kfz-Handel, Autozubehörhandel
Am Wasserturm 3	Schaustellungen, Teilnahme an Jahresmärkten, Volksfesten oder ähnliche Veranstaltungen
Am Wasserturm 14	Gebundener Versicherungsvermittler laut § 34d Abs. 7
Am Wasserturm 1	Landmaschinen und KFZ-Reparaturwerkstätte mit Handel

A.6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Grund des § 13 a BauGB die Ausgleichsflächenberechnung verzichtet. Im Geltungsbereich sind Schottergärten unzulässig, da dies städtebaulich nicht erwünscht ist. Vor Baubeginn muss eine Untersuchung bzgl. Fledermäuse und anderer Gebäudebrüter durchgeführt werden.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 vom 20.07.2017 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Landesentwicklungsprogram Bayern (LEP) vom 01.09.2013, i. d. aktuell gültigen Fassung.