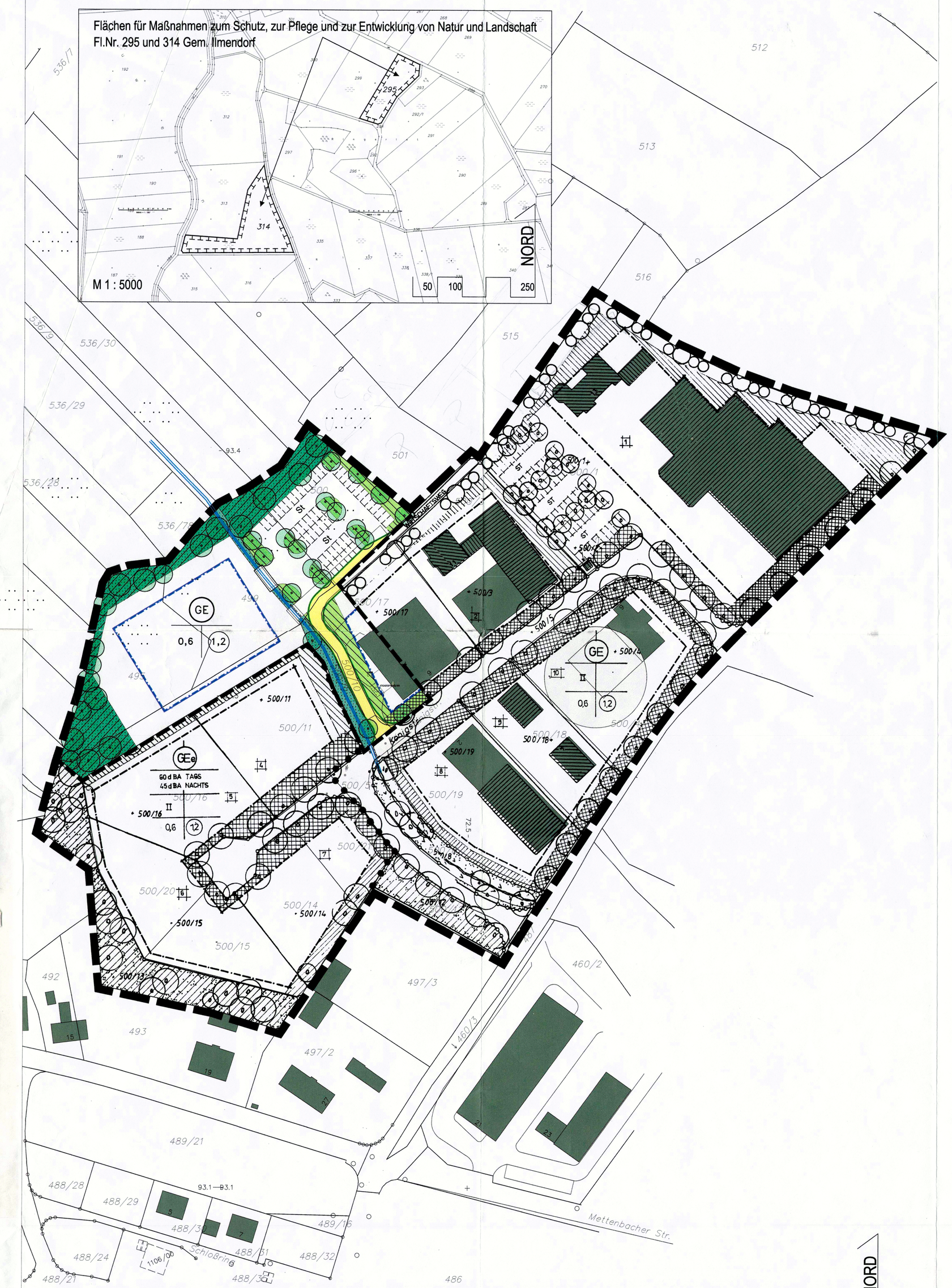
BP NR.22 "GEWERBEGEBIET ZELL" 4.Änderung STADT GEISENFELD



Bearbeitet mit BAULEIT.CAD

Die Stadt Geisenfeld erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.22 "Gewerbegebiet Zell" - 4.Änderung
als
Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereiches

2. Art der Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3. Maß der Nutzung

0,6 — Grundflächenzahl

1,2 — Geschoßflächenzahl

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.1.1 waldartige Pflanzung (Hecke , Feldgehölz, z.T. mit Auwaldcharakter)

6.1.2 Uferstreifen mit Hochstaudenflur am bestehenden Graben

6.2 Private Grünflächen

6.2.1 Waldartige Pflanzung (Hecke - Feldgehölz) aus heimischen Gehölzen mit - soweit nicht an vorhandene Baumbestände angrenzend - drei bis fünfreihigem Saum aus heimischen Sträuchern

Artenauswahl

Bäume 1. Wuchsklasse:

Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsklasse:

Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Salix caprea	Salweide
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.2.2 Strauchpflanzung flächendeckend als Begleitgrün der Verkehrsanlagen und als Trenngrün zwischen den Stellplätzen.
Diese Pflanzungen können soweit notwendig durch Zufahrten sowie Stellplätze, die vom jeweiligen Grundstück her erschlossen sein müssen, unterbrochen werden.

6.2.3 Pflanzgebot
entspr. den zeichnerischen Festsetzungen, Standorte geringfügig veränderbar

Artenauswahl

Für Verkehrsbegleitgrün

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia flavescens "Glenleven"	Kegel-Linde

Für Parkplätze

Acer platanoides"Emerald Queen"	Spitzahorn

Für Grünflächen

Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

283 — Flurstücknummer

St — Stellplätze

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Höhen

1.2 Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluß der Wand wird mit max. 12,00 m festgesetzt.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Gebäude von einer Länge von mehr als 30.00 m müssen längstens nach 20,00 m eine erkennbare Gliederung aufweisen.

3.3 Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig. Sie sind nur in weißer oder heller Farbgebung durchzuführen.

4. Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis maximal 30 cm, Auffüllungen bis Oberkante der Erschließungsstraße zulässig.
Der Böschungsfuß von Auffüllungen muß mindestens 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.
Stützmauern an den zur freien Landschaft gerichteten Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich verboten.

5. Grünordnung

Diese Regelungen dienen der Festsetzung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche und haben als Rechtsgrundlage den § 9 (1) BauGB, Art 5 und 91 BayBO sowie Art. 3 Bay-NatSchG.
Sie berücksichtigen die Forderungen des § 1 (5) BauGB hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten der Landschaft und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
Sie gelten im gleichen Maße für bereits bebaute Grundstücke.

5.1 Nicht überbaute Grundstücke
5.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Verkehrsflächen zu begrünen.

5.1.2 Falls nicht bereits zeichnerisch festgesetzt, ist je angefangener 200 m² Bruttogrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen
Artenauswahl siehe 6.2.3 Festsetzungen durch Planzeichen.
Werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze errichtet, gilt Pflanzgebot nach 6.2.3 Festsetzungen durch Planzeichen.

5.1.3 Soweit die Zusammensetzung der Arten nicht vorgeschrieben ist, sind die festgesetzten Pflanzungen ausschließlich mit standortgerechten heimischen Gehölzen des Erlen-Eschen-Auwaldes und des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes durchzuführen.
Nadelgehölze, insbesondere Fichten, serbische Fichten, Blaufichten, Tannen, Thujen und Scheinzypressen sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.
Die Pflanzungen sind ohne Herbizid- und Pestizideinsatz zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Entwicklung und Erhaltung der Krautsschicht im Gehölzbereich der Pflanzungen gemäß Planzeichen 6.2.1 (Festsetzungen durch Planzeichen) ist zu achten.

5.1.4 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

5.1.5 Bei einer Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Grundstücke ist beiderseits der entstehenden Grundstücksgrenzen ein je mindestens 3 Meter breiter Bereich nach Maßgabe der Festssetzungen in 6.2.2 und 6.2.3 (Feststzungen durch Planzeichen) flächendeckend zu bepflanzen.
Die Vorschriften des Art. 47 Abs. 1 AGBGB (Grenzabstände von Pflanzen) finden keine Anwendung.

5.2 Einfriedungen im Sinne Art. 9 BayBO

5.2.1 Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

5.2.2 Hecken sind nur zulässig als freiwachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Immer- und wintergrüne Hecken sind nicht zulässig.

5.2.3 Maximal zulässige Höhe für Zäune 2,00 m, für Hecken 3,00 m.

5.2.4 Zur freien Landschaft hin sind Zäune so zu errichten, daß sie innerhalb der festgesetzten Gehölzpflanzungen verlaufen und beidseitig hinterpflanzt sind.

5.3 Befestigte Flächen

5.3.1 In Freiflächen innerhalb der überbaubaren Flächen darf der Anteil befestigter Flächen 40% nicht überschreiten.

5.3.2 Grundstückszufahrten, Fahrbahnen, Lager- und Arbeitsplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, daß ein möglichst geringer Abflußbeiwert erreicht wird.

5.4 Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen
Stützmauern, Sichtschutzwände und Pergolen sind mit Kletterpflanzen (Ranker, Schlinger, Klimmer) zu begrünen.

5.5 Fassadenbegrünung
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 Metern keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

5.6 Schutz des Oberbodens
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18915 Blatt 1+3 zu behandeln und zu schützen.

5.7 Wasserhaushalt

5.7.1 Grundsätzlich ist eine möglichst hohe Wasserrückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben (Dachbegrünung, Sickermulden, geringer Versiegelungsgrad).

5.7.2 Soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies ermöglichen, sind Dachwässer und nur schwach verschmutzte Oberflächenwässer auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.
Die Anlage von natürlich gestalteten und begrünten Sickermulden ist dabei dem Einbau von Sickerschächten vorzuziehen.

5.8 Zeitpunkt der Pflanzung
Die festgesetzten Pflanz- und Einsaatmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.

5.9 Freiflächengestaltungspläne
Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:100, bzw. 1:200 mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen.
In begründeten Ausnahmefällen , in denen im Rahmen der jeweiligen Bauanträge Forderungen der Genehmigungs-/Bauaufsichtsbehörden (z.B. technischer Umweltschutz, Wasserrecht) den Vorgaben des Grünordnungsplanes entgegenstehen, kann eine Befreiung von den Festsetzungen 6.2.1 und 6.2.3 (Festsetzungen durch Planzeichen) erfolgen.
Dies muß jedoch durch ökologisch und gestalterisch gleichwertige grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden.
Auf § 31 (1) BauGB wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß	am	04.07.2002
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	20.12.2002
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	am	03.02.2003
4. Billigungsbeschluß	am	15.05.2003
5. Öffentliche Auslegung	am	07.07.-04.08.03
6. Satzungsbeschluß	am	13.11.2003
7. Bekanntmachung	am	05.05.2004

Geisenfeld, den 13. Mai 2004 — Josef Alter, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am 13.11.2003 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Geisenfeld, den 13. Mai 2004 — Josef Alter, 1. Bürgermeister

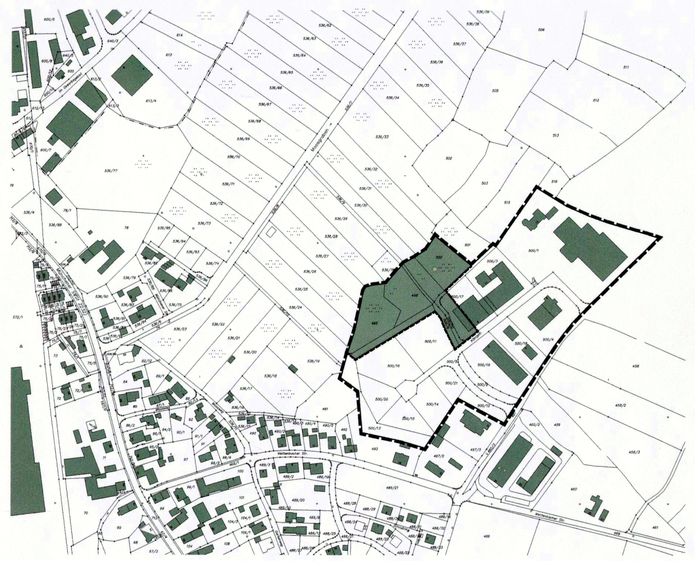
STADT GEISENFELD — LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.22 "GEWERBEGEBIET ZELL" - 4.Änderung

Planexemplar des Landratsamtes Pfaffenhofen

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER :

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
HOHENWARTER STR. 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/5046-0
FAX.: 08441/5046-29
MAIL: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 05.12.2002

ARCHITEKT BYAK 152706

geändert, den 15.05.2003