

Die Stadt Geisenfeld erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des § 12 Abs. 1 des Gemeindebauordnungs-Gesetzes (GmBO)
- der Planzuchtverordnung (PlanzVO)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baumutzungsverordnung (BaumVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 22 "Gewerbegebiet Zell" - 5.Änderung

als
Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

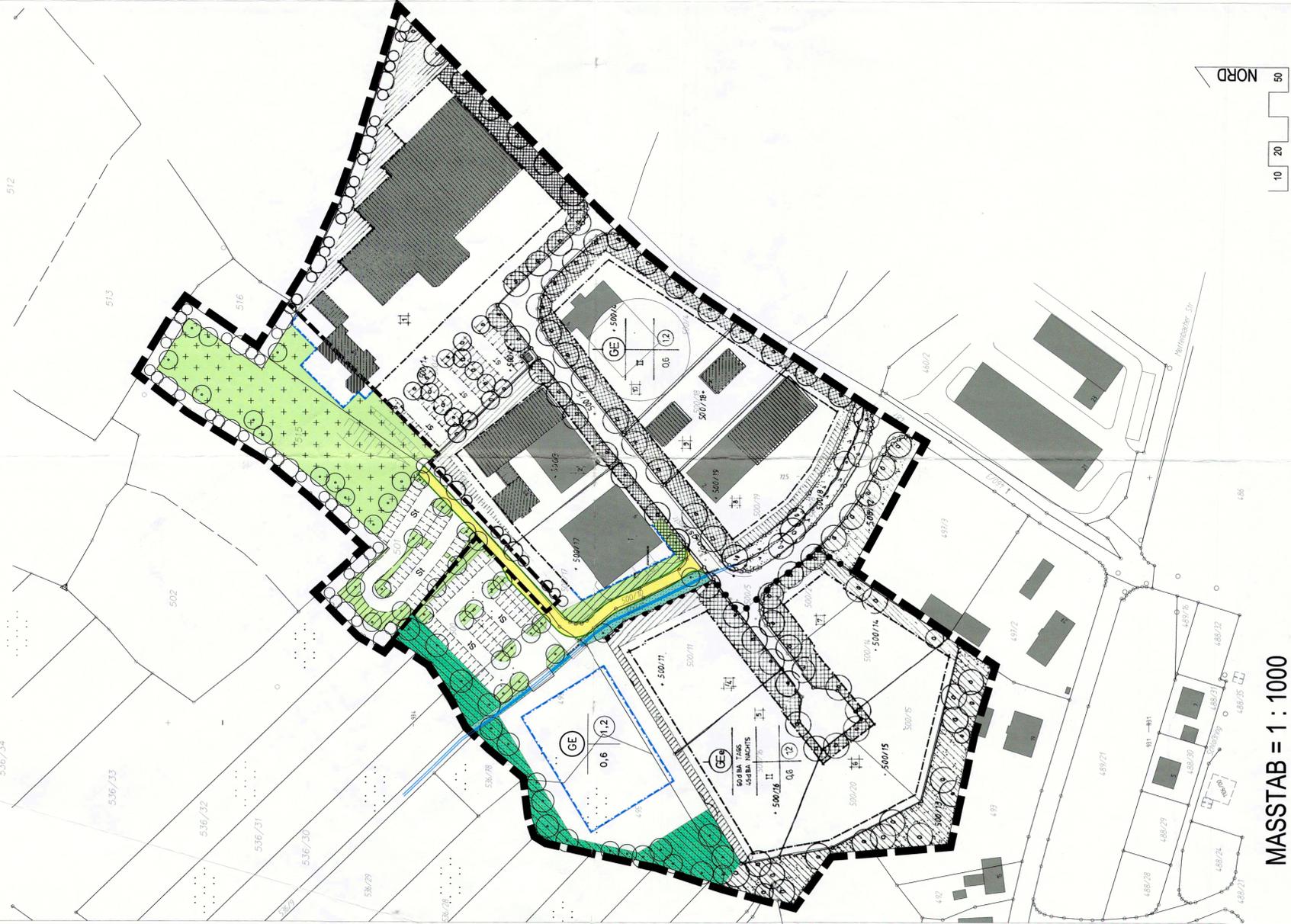
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich
 - Grænze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grænze des Änderungsbereiches
- Art der Nutzung
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung
 - 0,6
 - 1,2
- Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Verkehrslinie mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrslinie
 - Grünflächen
 - Private Grünflächen
- 5,0 m breite Orangerandgrünung
- Waldartige Pflanzung (hohe + Feldgehölz) aus heimischen Gehölzen mit vorwiegend windempfindlichen, angrenzend - orten bis turmreihem Saum aus heimischen Sträuchern

- Artenauswahl
- Bäume 1. Wuchsklasse:
- Alnus glutinosa
 - Betula pendula
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
- Bäume 2. Wuchsklasse:
- Alnus incana
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Prunus spinosa
 - Sorbus aucuparia
- Sträucher:
- Corylus avellana
 - Eonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Prunus spinosa
 - Sambucus nigra
 - Salix caprea
 - Salix purpurea
 - Viburnum opulus
- Rosen:
- Rosa canina
 - Rosa rugosa
 - Rosa blanda
 - Rosa rugosa
 - Rosa blanda
 - Rosa rugosa
 - Rosa blanda
 - Rosa rugosa
- Grünele:
- Heimische
 - Überwiegend
 - Streuobst
 - Gemeine Eberesche
- Roter Hirtengel:
- Weißdorn
 - Pfeifenhülchen
 - Gemeiner Liguster
 - Gemeine Heckenrose
 - Schwarze Hollunder
 - Salweide
 - Heckenrose
 - Gemeiner Schneeball
- Pflanzwahl
- Fir, Verkehrsbegleitgürn
 - Acer platanoides
 - Tilia flavescens "Gienlev"
 - Fir, Parkplätze
 - Acer platanoides "Emerald Queen"
 - Fir, Grünflächen
 - Robinie
 - Carpinus betulus
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus robur
- 6.2.4
- Sonstige private Grünfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Stellplätze
- Böschung



MASSTAB = 1 : 1000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Gewerbegebiet
 - Das Bebauungsgebiet ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.
- Höhen
 - Die Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluß der Wand wird mit max. 12,00 m festgesetzt.
- Geländeveränderungen
 - Abweichungen sind bis maximal 30 cm, Auffüllungen bis Oberkante der Erschließungsstraße zulässig. Der Böschungsbau muß mindestens 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern an den zur freien Landschaft gerichteten Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich verboten.
- Gehwegführung
 - Diese Regelungen dienen der Festsetzung der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und haben als Rechtsgrundlage den § 1 (1) BauGB, Art 5 und 91 BayBO sowie Art. 3 Bay-Verfassung, § 1 (6) BauGB hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten der Landschaft und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sie gelten im gleichen Maße für bereits besaute Grundstücke.
- Nicht überbaubare Grundstücke
 - 5.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Verkehrsflächen zu begrünen.
 - 5.1.2 Falls nicht bereits zeichnerisch festgesetzt, ist je angelegter 200 m² Bruttogrundstückfläche ein Baum mit einer Höhe von mind. 2,00 m zu pflanzen. Artenauswahl siehe 6.2.3. Festsetzungen durch Planzeichen. Werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze errichtet, gilt Planzucht 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-Arwaldes und des Hansimern-Labraut-Eichen-Hainbuchenwaldes durchzu-Nachpflanzung, insbesondere Fichten, heimische Buchen, Tannen, Thujen und Scheinzypressen sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen. Die Pflanzungen sind ohne Herbst- und Frostschäden zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Erhaltung und Erzeugung der Krautschicht im Gehölzreih der Pflanzungen gemäß Planzeichen 6.2.1 (Festsetzungen durch Planzeichen) ist zu achten.
 - 5.1.4 Ausgereifene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Gehölzreihen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
 - 5.1.5 Bei einer Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehrere Grundstücke ist bereits bei der Entstehung der Grundstücksgrenzen ein je mindestens 3 Meter breiter Saum mit Waldart der Festsetzungen in 6.2.2 und 6.2.3 (Festsetzungen durch Planzeichen) zu schaffen. Die Vorschriften des Art. 47 Abs. 1 AGRBG (Grenzabstände von Pflanzen) finden keine Anwendung.
- Eintreibungen im Sinne Art. 9 BayBO
 - 5.2.1 Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur Zäune aus Maschendraht oder Stahlgitter zulässig. Sockel sind nicht zulässig.
 - 5.2.2 Hecken sind nur zulässig als feststehende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Immer- und Niedrighecken 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 Gebührensflächen verlaufen und beidseitig hinterpflanz sind.
- Befestigte Flächen
 - 5.3.1 In Freiflächen innerhalb der überbaubaren Flächen darf der Anteil befestigter Flächen 40% nicht überschreiten.
 - 5.3.2 Grundstückszufahren, Fahrbahnen, Lager- und Abfallsätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, daß ein möglichst geringer Abflussschleim erreicht wird.
- Stützmauern, Schutzwände und Pergolen
 - 5.4 Stützmauern, Schutzwände und Pergolen sind mit Kletterpflanzen (Ranke, Schlinger, Kletter) zu begrünen.
- Fassadenbegrünung
 - 5.5 Fassadenbegrünung, die auf einer Länge von 5 Metern keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthält, sind pro angelegte 5 Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.
- Schutz des Oberbodens
 - 5.6 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden gemäß den Bestimmungen von DIN 18919 Blatt 1+2 zu behandeln und zu schützen.
- Wasserhaushalt
 - 5.7.1 Grundsätzlich ist eine möglichst hohe Wassermückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzustreben (Dachbegrünung, Sickermulden, geringer Versiegelungsgrad).
 - 5.7.2 Soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies ermöglichen, sind Dachwässer und nur schwer versickernde Oberflächenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Die Anlage von natürlich gesättelten und begrüneten Sickermulden ist dabei dem Einbau von Sickerschichten vorzuziehen.
- Zeitpunkt der Pflanzung
 - 5.8 Die festgesetzten Pflanz- und Einsatzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung des Baues im Frühjahr (März/April oder Oktober/November) auszuführen und abzuschließen.
- Freiflächengestaltung
 - 5.9 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 örtlichen Bauaufsichtsbehörden (z.B. technischer Umweltschutz, Wasserschutz) im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung (z.B. Festsetzungen durch Planzeichen) vorliegen, sind diese Maßnahmen durch Planzeichen festzusetzen. Dies muß jedoch durch ökologisch und gestalterisch gleichwertige gründerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Maßstab 1:100 BauGB wird hingegen.

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 "Gewerbegebiet Zell" - 3. Änderung und der zugehörigen 4. Änderung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbescheid
 - am 13.10.2005
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
 - am 10.07.2006
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung
 - am 17.07.-18.08.2006
- Billigungsbescheid
 - am 21.09.2006
- Öffentliche Auslegung
 - am 30.10.2006
- Satzungsbescheid
 - am 30.10.2006
- Bekanntmachung
 - am 30.10.2006

Geisenfeld, den 07.12.2006

Josef Aler

1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanänderung mit dem am gefaßten Satzungsbescheid wird bestätigt.

Geisenfeld, den 07.12.2006

Josef Aler

1. Bürgermeister

STADT GEISENFELD

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.22 "GEWERBEGEBIET ZELL" - 5.Änderung

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER

Wipfler PLAN

Architektur
Baurechtsplanung
Vermessungswesen
Erschließungssträger

Hochwegstr. Straße 124
85274 Geisenfeld
Tel.: 09441 504822
Fax: 09441 504828
Mail: ue@wipflerplan.de

13.10.2005