

PRÄAMBEL

Die **STADT GEISENFELD**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 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 zur Zeit gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „GEWERBEGBEIT ILMENDORF – 5. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Es gelten die Eintragungen im Lageplan
 2.1 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 2.3 7.0 Baumassenzahl
3. Bauweise, Baugrenzen, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 3.1 b besondere (abweichende) Bauweise nicht festgesetzt ist eine maximale Gebäudelänge, sonst wie offene Bauweise
 3.2 Baugrenze
 3.3 FD Flachdach
 3.4 PD Pultdach
 3.5 SD Satteldach
 3.6 7°-15° Dachneigung
4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 4.1 Straßenverkehrsflächen
 4.2 Gehweg / Radweg
 4.3 Straßenbegrenzungslinie

- 5. Grünordnung**
 5.1 ● zu pflanzende Bäume
 5.2 öffentliche Grünfläche
 5.3 private Grünfläche
6. Sonstige Planzeichen
 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 6.2 Höhen des vorhandenen Geländes über NN
 6.3 GOK 361.80 Geländeoberkante neue Geländehöhen über NN (z.B. 361.80 m)
 6.4 Maßzahl in Metern

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO für das Baugebiet WEST 2.1.3

Zulässig sind nur
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet WEST 2.1.3 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA* nicht überschreiten:

alle Pegel in dB(A)

LWA* - Werte in dB(A) / m²

tagsüber	nachts
60	45

Tabelle: Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel der Teilfläche

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Die Berechnung der sich aus den Lwa* - Werten ergebenden Immissionsrichtwerte an den einzelnen Immissionsorten ist nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Entwurf September 1997 und der VDI - Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom März 1997 unter Ansetzung der Bodendämpfung sowie der Luftabsorption, jedoch ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur vorzunehmen.

1.2

Bauweise:
 besondere (abweichende) Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
 Nicht festgesetzt wird eine maximale Gebäudelänge, sonst wie offene Bauweise. Die allgemeinen Abstandsflächen sind einzuhalten.

1.3

Stellplätze:
 Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Dachgestaltung:

2.1.1 Dachform: Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
 2.1.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 7° - 15° festgesetzt.

2.1.3 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugtürme etc. sowie Oberlichter sind zulässig.

2.2 Wandhöhe:

Es gelten die Festsetzungen im Lageplan.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche (=Straßenniveau der Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf Art.6 Abs.4 BayBO wird hingewiesen.

2.3 Geländeveränderungen:

2.3.1 Aufschüttungen sind zum Erstellen baulicher Anlagen zulässig bis max. Niveau der Erschließungsstraße. Aufschüttungen, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, sind durch Böschungen auszugleichen.

2.3.2 Abgrabungen dürfen nur ausnahmsweise (z.B. zur Belichtung von Unterschossen) und in geringem Maße durchgeführt werden.

2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

2.4.1 Lange Gebäudefluchten sind durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Tragwerkselemente, Fassadenteilung, Materialwechsel, Farbgebung etc.).

2.4.2 Die Ablesbarkeit von Gebäudesockel, Wand / Fassade und oberer Wandabschluss / Dach muss gewährleistet sein (z.B. durch Konstruktionswahl, Materialwechsel etc.).

2.4.3 Die Gebäudeecken der Hauptbaukörper müssen klar ablesbar sein. Eine Umklammerung der Gebäudeecken durch andere Baukörper oder Bauteile ist unzulässig.

2.4.4 Grelle, leuchtende Farben, sowie spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Hecken, Industrie-Metallzäunen und Maschendrahtzäunen, möglichst in die Heckenpflanzungen integriert. Die zulässige Höhe beträgt 2,0 m. Mauern sind unzulässig. Sie bedürfen in Sonderfällen der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde.

2.6 Werbeanlagen:

2.6.1 Werbeanlagen an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.

2.6.2 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m.

2.6.3 Werbefahrten sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahrte errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahrten ist möglich.

2.6.4 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Allgemeine Ziele des GOP

Gehölzpflanzungen

Gepflanzt werden dürfen nur heimische, bodenständige Arten, entsprechend den Pflanzen der Liste B 2.7.2.1. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

2.7.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

2.7.2.1 Festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich

Artenliste Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle
Ainus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Caprinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Pinus sylvestris	Fichte (nur Abpflanzung)
Populus canescens	Grau-Pappel
Populus alba	Silber-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur "Fastigiata"	Säuleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Eberesche
Ulmus glabra	Winter-Linde
Ulmus laevis	Bergulme
Obstgehölze	Flatter-Ulme

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer- Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Im Bereich von Verwaltungs- und Bürogebäuden dürfen etwa 25% der Strauchpflanzungen aus nicht heimischen Arten verwendet werden. Ausgenommen sind Hängeformen, Nadelgehölze und buntaubige Arten.

2.7.3 Festsetzungen für Privatgrundstücke

2.7.3.1 Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze sind wasserversickerbar zu befestigen. Die voll versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei Querparken ist zur Beschattung pro 6 Pkw, bei Längsparken pro 3 Pkw- und bei 4 Lkw-Stellplätzen je ein Großbaum gemäß der Auflistung aus B 2.7.2.1 (StU 20-25 cm, Baumscheibe mindestens 2,0x2,0x1,2 m) zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Bei großen Parkplätzen sind zusätzlich zwischen den Parkzeilen mindestens 1,5 m breite und seitlich mindestens 2 m breite, durchgehende Pflanzflächen vorzusehen und mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Auflistung aus B 2.7.2.1 zu bepflanzen. Einzelne Baumscheiben sind nicht gestattet, nur in Verbindung mit weiteren Grünflächen.

Lkw-Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden. Sie sind an den vorhandenen Regenwasserkanal mit Regenklärbecken anzuschließen, wobei vorab zu überprüfen ist, unter welchen Voraussetzungen daran angeschlossen werden kann.

2.7.3.2 Private Grünflächen

Bei der Beplanung der Einzelgrundstücke ist dem Baugesuch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Pro 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. m.B. StU 14-16 cm. Alternativ dazu können auch 3 Obst- oder kleinkronige Bäume gemäß der Festlegung B 2.7.2.1 (Hochstamm 3xv. m. B. StU 12-14 cm) pro 400 m² Grundstücksfläche gepflanzt werden. Kann die Anzahl der zu pflanzenden Bäume nicht nachgewiesen werden, ist in Absprache mit der Stadt Geisenfeld und der unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzpflanzung innerhalb des Gewerbegebietes Ilmendorf vorzunehmen.

Bei Gehölzpflanzungen in Verwaltungsgebäudenähe sind nichteinheimische Gehölze und Gastgehölze anteilig von 25 % der gesamten Gehölzmenge zulässig, ausgenommen Hängeformen, Koniferen und buntaubige Gehölze. Auf dem Grünstreifen entlang der Halstattstraße ist unter Beachtung der Zufahrten ca. alle 15 m eine Säuleiche zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume wird für Ziffer B 2.7.3.2 angerechnet.

2.7.3.3 Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen nach Planzeichen A 5.3. Diese Flächen sind zu mindestens 30% als Grünfläche anzulegen. Artenauswahl gemäß Festsetzung B 2.7.2.1.

2.7.4 Ausgleichsflächen

Der zusätzliche Eingriff löst eine Ausgleichsfläche von 150 m² aus. Die Ausgleichsfläche ist auf dem Grundstück der Fl.Nr. 314, Gemarkung Ilmendorf bereitzustellen. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgutes
- Ohne Düngung und Pflanzenschutz
- Alternativ Beweidung mit Schafen
- Entwicklungsziel: Extensive Wiese

3. GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN (HINWEISE)

3.1 Alle Baustoffe sollten vorwiegend in ihrer Naturfarbe oder dezent gedeckten Farben ausgeführt werden. Eine kräftige Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster und Türen beschränkt bleiben.

3.2 Fenster sollten möglichst in Stahl / Glas- oder Alu / Glas-Konstruktionen ausgeführt werden. Dabei sollten Pfosten-Riegelkonstruktionen bevorzugt werden.

3.3 Als Deckungsmaterial für geneigte Dächer sollte vorwiegend verzinktes Stahlblech, naturfarbendes Aluminium oder Titanzink verwendet werden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ○ bestehende Flurgrenzen

2. X abzubrechende Verkehrsflächen

3. 643 Flurnummern (z.B. 643)

Gebäude Bestand

○ Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Bestand, Strom)

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

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). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm / Stadt Ingolstadt auf. Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 2 - für den Flugplatz Ingolstadt / Manching gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärMG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärMG wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

8. Sollten Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

9. Sollte das Gelände aufgefüllt werden, darf dafür nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) verwendet werden. Die Auffüllung ist baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

10. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf. (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 13.11.1992).

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

12. Von einem Ing.-Büro ist zu überprüfen, ob die Entwässerung der einzelnen Grundstücke der Gesamtentwässerungsplanung des Gewerbegebietes entspricht (Entwässerungskonzept siehe Anlage). Die entsprechenden Unterlagen sind als Nachweis dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.

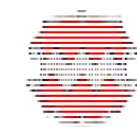
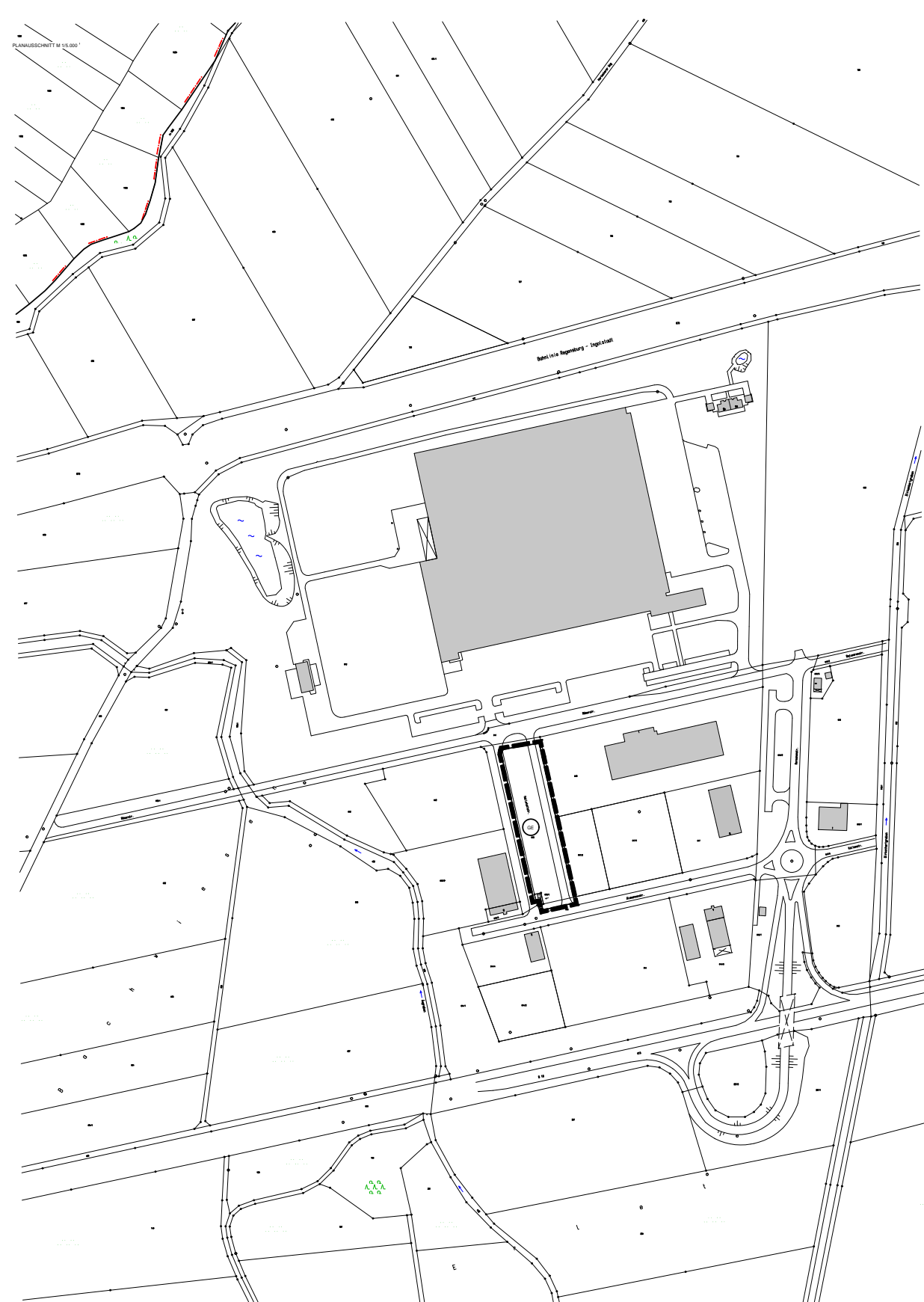
13. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

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

15. Neuanpflanzungen werden, sofern sie Bestandteil der öffentlichen Erschließung sind, im Zuge der Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken sollen bei Abschluss der jeweiligen Grundstücksbebauung angelegt werden und sind bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Hauptgebäudes auszuführen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss	am	.....
2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	am	.....
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ Behörden (gemäß §§ 3 Abs.1 u. 4 Abs.1 BauGB)	vom	..... bis
4. Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden (gemäß §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB)	vom	..... bis
5. Satzungsbeschluss	am	.....
6. Ausfertigung Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.	.....	.....
Geisenfeld, den .....	.....	.....
	Christian Staudter	(1. Bürgermeister)
7. Bekanntmachung	am	.....
Geisenfeld, den .....	.....	.....
	Christian Staudter	(1. Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 29

„GEWERBEGBEIT ILMENDORF - 5. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

DIE PLANFASSUNG DER 5. ÄNDERUNG ERSETZT IN IHREM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DEN URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN NR.29 „GEWERBEGBEIT ILMENDORF“ UND DIE 1. ÄNDERUNG, SOWIE DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29 „GEWERBEGBEIT ILMENDORF“.

STADT: GEISENFELD
 LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 16.09.2011

ZEICHNUNGSMASSSTAB:
 ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP) M 1/5.000
 LAGEPLAN M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:
 DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/5.000

PLANUNG:

SCHWARZ ARCHITEKTEN STADTPLANER
 HOLZSTRASSE 47
 80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
 TELEFAX 089 / 4900 1836
 E-MAIL info@schwarzplan.muc.de