



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 – 7. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 0.35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 1.0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 o offene Bauweise
 Baugrenze
 FD Flachdach
 PD Pultdach
 SD Satteldach
 7°-15° Dachneigung
- Grünordnung**
 zu pflanzende Bäume
 parkartig zu gestaltende Grünflächen auf öffentlichem Grund (siehe B 2.7.4)
 parkartig zu gestaltende Grünflächen auf privatem Grund (siehe B 2.7.4)
 Versickerungszonen

- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 GOK 362.00 Geländeoberkante neue Geländehöhen über NN (z.B. 362.00 m)
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
 1.1.1 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO für das Baugebiet MITTE 3.1.
 Zulässig sind nur
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
 Betriebsleiterwohnungen sind unzulässig.
 1.1.2 Im Gewerbegebiet MITTE 3.1 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}* nicht überschreiten:
 alle Pegel in dB(A)
 L_{WA}* - Werte in dB(A) / m²
 tagsüber nachts
 65 50
 Tabelle: Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel der Teilfläche
 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen 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 L_{WA}* - Werten ergebenden Immissionsrichtwertanteile 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.

- Bauweise:**
 offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
 Die allgemeinen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Nebengebäude und Nebenanlagen:**
 Nebengebäude und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der in Ziffern A 4.2 und A 4.3 festgesetzten Grünflächen zulässig.
- Stellplätze:**
 Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, mit Ausnahme der festgesetzten Grünzonen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Dachgestaltung:**
 2.1.1 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugtürme etc. sowie Oberlichter sind zulässig.
 2.1.2 Kupfer- Zink- und Bleideckungen sind unzulässig. Sollten Zinkflächen beschichtet werden, so ist entweder die DIN 55634 (diese gilt für Werksbeschichtungen) oder die DIN EN ISO 12944-5 (diese 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.
- Wandhöhe:**
 Es gilt die Festsetzung im Lageplan.
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom 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.
- 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 Untergeschossen) und in geringem Maße durchgeführt werden.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
 2.4.1 Lange Gebäudeluchten ab 30 m sind durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Tragwerkelemente, 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.

- Einfriedigungen:**
 Grundstückeinfriedigungen 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. An Bebauungsrändern (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
 2.6.3 Werbefahnen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahnen ist möglich.
 2.6.4 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
- Grünordnung:**
 2.7.1 Allgemeine Ziele des GOP
 2.7.1.1 Gehölzpflanzungen
 Geplant werden dürfen nur heimische, bodenständige Arten, entsprechend den Pflanzen der Liste B 2.7.2.1.
 Die Gehölzsäume entlang der Bäche und Gräben sind mit Arten der Weichholzaue zu ergänzen.
 Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
 2.7.1.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz: Mindestens 25 m breite Streifen entlang der Fließgewässer.
 2.7.2 Landschaftspflegische Maßnahmen
 2.7.2.1 Festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich
 Artenliste Bäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Alnus incana Grau-Erle
 Betula pendula Sand-Birke
 Cappinus 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" Säuleneiche
 Salix alba Silber-Weide
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Ulmus glabra Bergulme
 Ulmus laevis Flatter-Ulme
 Ostgehölze
 Artenliste Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Johannisbeere
 Salix viminalis Korb-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer- Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

- 2.5**
 Grundstückeinfriedigungen 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 an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.6.1**
 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m. An Bebauungsrändern (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
- 2.6.2**
 Werbefahnen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahnen ist möglich.
- 2.6.3**
 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
- 2.6.4**
 Werbeanlagen an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.7**
 Allgemeine Ziele des GOP
- 2.7.1**
 Gehölzpflanzungen
 Geplant werden dürfen nur heimische, bodenständige Arten, entsprechend den Pflanzen der Liste B 2.7.2.1.
 Die Gehölzsäume entlang der Bäche und Gräben sind mit Arten der Weichholzaue zu ergänzen.
 Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- 2.7.1.2**
 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz: Mindestens 25 m breite Streifen entlang der Fließgewässer.
- 2.7.2**
 Landschaftspflegische Maßnahmen
- 2.7.2.1**
 Festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich
 Artenliste Bäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Alnus incana Grau-Erle
 Betula pendula Sand-Birke
 Cappinus 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" Säuleneiche
 Salix alba Silber-Weide
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Ulmus glabra Bergulme
 Ulmus laevis Flatter-Ulme
 Ostgehölze
 Artenliste Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Johannisbeere
 Salix viminalis Korb-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer- Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

- 2.5**
 Grundstückeinfriedigungen 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 an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.6.1**
 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m. An Bebauungsrändern (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
- 2.6.2**
 Werbefahnen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahnen ist möglich.
- 2.6.3**
 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
- 2.6.4**
 Werbeanlagen an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.7**
 Allgemeine Ziele des GOP
- 2.7.1**
 Gehölzpflanzungen
 Geplant werden dürfen nur heimische, bodenständige Arten, entsprechend den Pflanzen der Liste B 2.7.2.1.
 Die Gehölzsäume entlang der Bäche und Gräben sind mit Arten der Weichholzaue zu ergänzen.
 Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- 2.7.1.2**
 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz: Mindestens 25 m breite Streifen entlang der Fließgewässer.
- 2.7.2**
 Landschaftspflegische Maßnahmen
- 2.7.2.1**
 Festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich
 Artenliste Bäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Alnus incana Grau-Erle
 Betula pendula Sand-Birke
 Cappinus 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" Säuleneiche
 Salix alba Silber-Weide
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Ulmus glabra Bergulme
 Ulmus laevis Flatter-Ulme
 Ostgehölze
 Artenliste Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Johannisbeere
 Salix viminalis Korb-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer- Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

- 2.5**
 Grundstückeinfriedigungen 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 an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.6.1**
 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m. An Bebauungsrändern (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
- 2.6.2**
 Werbefahnen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahnen ist möglich.
- 2.6.3**
 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
- 2.6.4**
 Werbeanlagen an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.7**
 Allgemeine Ziele des GOP
- 2.7.1**
 Gehölzpflanzungen
 Geplant werden dürfen nur heimische, bodenständige Arten, entsprechend den Pflanzen der Liste B 2.7.2.1.
 Die Gehölzsäume entlang der Bäche und Gräben sind mit Arten der Weichholzaue zu ergänzen.
 Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- 2.7.1.2**
 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz: Mindestens 25 m breite Streifen entlang der Fließgewässer.
- 2.7.2**
 Landschaftspflegische Maßnahmen
- 2.7.2.1**
 Festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich
 Artenliste Bäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Alnus incana Grau-Erle
 Betula pendula Sand-Birke
 Cappinus 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" Säuleneiche
 Salix alba Silber-Weide
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Ulmus glabra Bergulme
 Ulmus laevis Flatter-Ulme
 Ostgehölze
 Artenliste Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Johannisbeere
 Salix viminalis Korb-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer- Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

- 2.5**
 Grundstückeinfriedigungen 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 an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.6.1**
 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m. An Bebauungsrändern (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
- 2.6.2**
 Werbefahnen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahnen ist möglich.
- 2.6.3**
 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
- 2.6.4**
 Werbeanlagen an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.7**
 Allgemeine Ziele des GOP
- 2.7.1**
 Gehölzpflanzungen
 Geplant werden dürfen nur heimische, bodenständige Arten, entsprechend den Pflanzen der Liste B 2.7.2.1.
 Die Gehölzsäume entlang der Bäche und Gräben sind mit Arten der Weichholzaue zu ergänzen.
 Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- 2.7.1.2**
 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz: Mindestens 25 m breite Streifen entlang der Fließgewässer.
- 2.7.2**
 Landschaftspflegische Maßnahmen
- 2.7.2.1**
 Festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich
 Artenliste Bäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Alnus incana Grau-Erle
 Betula pendula Sand-Birke
 Cappinus 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" Säuleneiche
 Salix alba Silber-Weide
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Ulmus glabra Bergulme
 Ulmus laevis Flatter-Ulme
 Ostgehölze
 Artenliste Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Johannisbeere
 Salix viminalis Korb-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer- Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

- 2.5**
 Grundstückeinfriedigungen 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 an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.6.1**
 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m. An Bebauungsrändern (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.
- 2.6.2**
 Werbefahnen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbefahnen ist möglich.
- 2.6.3**
 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
- 2.6.4**
 Werbeanlagen an Außenwänden (bis unterhalb der Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses) sind allgemein zulässig, jedoch auf die Gebäudeproportionen abzustimmen. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.
- 2.7**
 Allgemeine Ziele des GOP
- 2.7.1**
 Gehölzpflanzungen
 Geplant werden dürfen nur heimische, bodenständige Arten, entsprechend den Pflanzen der Liste B 2.7.2.1.
 Die Gehölzsäume entlang der Bäche und Gräben sind mit Arten der Weichholzaue zu ergänzen.
 Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- 2.7.1.2**
 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
 Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz: Mindestens 25 m breite Streifen entlang der Fließgewässer.
- 2.7.2**
 Landschaftspflegische Maßnahmen
- 2.7.2.1**
 Festgesetzte Artenauswahl zur Begrünung im Geltungsbereich
 Artenliste Bäume:
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Alnus glutinosa Schwarz-Erle
 Alnus incana Grau-Erle
 Betula pendula Sand-Birke
 Cappinus 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" Säuleneiche
 Salix alba Silber-Weide
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winter-Linde
 Ulmus glabra Bergulme
 Ulmus laevis Flatter-Ulme
 Ostgehölze
 Artenliste Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuß
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Johannisbeere
 Salix viminalis Korb-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer- Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

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 Freiflächengestaltungssplan beizulegen.
 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 Verwaltungsgebäudehöhe sind nichtheimische Gehölze und Gastgehölze anteilig von 25 % der gesamten Gehölzmenge zulässig, ausgenommen Hängeformen, Koniferen und buntauhegehölze.
- 2.7.4**
 Pflanzkonzept / Pflanzgrößen:
 Parkartige Gestaltung der durch Planzeichen A 4.2 und A 4.3 gekennzeichneten Grünflächen.
 Neben den unter B 2.7.2.1 genannten Arten sind außerdem Wild- und Strauchrosen, Flieder-Arten in folgender Qualität zulässig:
 Str. 3xv, m.B., h 150-200 cm.
 Die Bepflanzung soll hairartig sein, d.h. Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen im Wechsel.
 Flächige Wiesenansaat mit zweimaliger Mahd.

2.8 Oberflächenentwässerung/Dachentwässerung:

- 2.8.1**
 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung ist ein Entwässerungsplan mit vorzulegen, welcher auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes des Büros WipflerPlan, Pfaffenhofen, erstellt wurde. Der Entwässerungsplan ist dem Büro WipflerPlan zur Freigabe vorzulegen.
- 2.8.2**
 Dachwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort oberflächennah über bewachsene Rasenmulden zu versickern. Versickerungsschächte und Rigolenversickerungen sind nicht zulässig. Die vorhandenen Sickermulden sind entsprechend für die Einleitung zu nutzen und können in ihrer Lage und Größe nicht verändert werden. In den Sickerzonen sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 2.8.3**
 Das Niederschlagswasser aus den verschmutzten Flächen (Hofflächen) kann bis maximal 20% der Grundstücksfläche an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden, eine Versickerung über die bereits vorhandenen Mulden ist jedoch dem Anschluss vorzuziehen. Die Versickerung des verschmutzten Niederschlagswassers aus den Hofflächen kann nur über Versickerungsmulden mit einem bewachsenen Oberboden mit 30 cm Mächtigkeit versickert werden. Der Oberboden muss hierbei folgende Eigenschaften aufweisen: Tongehalt kleiner 10%, Humusgehalt kleiner 3%, ph-Wert zwischen 6 - 8. Flächen die einer besonderen Vorbehandlung durch Koaleszenzabscheider und Fettsabscheider bedürfen sind nach der Vorreinigung an den Kanal anzuschließen.

2.9 Ausgleichsflächen

Durch die Reduzierung des Grünstreifens gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans ist hierfür ein Ausgleich zu schaffen.
 Reduzierte Grünfläche: 1.281 m², Ausgleich 1:1 = 1.281 m²
 Reduzierte Grünfläche für Stellplätze: 362 m², Ausgleich 1:2 = 724 m²
 Auszugleichende Fläche gesamt: 2.005 m²
 Diese Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf einer Teilfläche der Flurnummer 350, Gemarkung Schillwitzried ausgeglichen (siehe Ausgleichflächenkonzept Büro Köppel, Mühlendorf vom 07.02.2013).

3. GESTALTUNGSMPFEHLUNGEN (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 Posten-Regelkonstruktionen bevorzugt werden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1.**
 bestehende Flurgrenzen
- 2.**
 646 Flurnummern (z.B. 646)
- 3.**
 Gebäude Bestand
- 4.**
 360.70 Höhe des vorhandenen Geländes über NN
- 5.**
 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.
- 6.**
 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.
- 7.**
 Sollten Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
- 8.**
 Sollte das Gelände aufgefüllt werden, darf dafür nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdstoffe (Z0-Material) verwendet werden. Die Auffüllung ist baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

- 9.**
 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizbehälter 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).
- 10.**
 Der Oberflächenwasserabfluss darf durch die geplanten Auffüllungen nicht zu Ungunsten Dritter verändert werden.
- 11.**
 Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- 12.**
 Bauliche Werbeanlagen müssen dem Art. 8 BayBO entsprechen.
- 13.**
 Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken sollen bei Abschluss der jeweiligen Grundstücksbebauung angelegt werden und sind bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Hauptgebüdes auszuführen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.**
 Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom die 7. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt