



- 4.3 Geh- und Radweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 P öffentliche Parkplätze (park and ride)
- 5. **Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 6. **Flächen für Versorgungsanlagen**
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Elektrizität
- 7. **Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m
 Ein- und Ausfahrt
 Sichtflächen
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Strassenbauverwaltung abzustimmen.
- 7.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 7.7 Lärmschutzwand, Höhe 1,5 m über OK Gelände
- 8. **Grünordnung**
 zu pflanzende Bäume
 Ortsrandeingrünung (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)
 private Eingrünung
 offener Graben

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

1.2 Stellplätze, Nebenanlagen:

1.2.1 Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig.

1.2.2 Stellplätze für Pkw dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).

1.2.3 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

Spiegelnde Oberflächen sowie eine grelle, leuchtende Farbgebung ist unzulässig.

2.2 Dachgestaltung:

2.2.1 Als Dachform wird ein symmetrisches Satteldach mit mittigem First festgesetzt.

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

2.3 Werbeanlagen:

2.3.1 Dachflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

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

2.3.3 Werbefahnen sind in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Strassenanteil darf maximal 1 Werbefahne errichtet werden.

2.3.4 Akustische, bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

2.4 Geländeveränderungen:

Aufschüttungen sind zum Erstellen baulicher Anlagen zulässig. Auffüllungen sind zur freien Landschaft hin abzuböschern (Böschungswinkel max. 1:2). Aufschüttungen, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, sind durch Böschungen auszugleichen.

2.5 Einfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Hecken, Industrie-Metallzäunen und Maschendrahtzäunen, möglichst in die Heckenpflanzungen integriert. Die zulässige Höhe beträgt 1,5 m. Mauern sind unzulässig.

2.6 Zufahrten:

2.6.1 Die nördliche Zufahrt dient ausschliesslich dem zufahrenden Verkehr zum Busbahnhofsgelände.

2.6.2 Die mittlere Zufahrt dient ausschliesslich dem abfahrenden Verkehr aus dem Busbahnhofsgelände.

2.6.3 Die südliche Zufahrt dient ausschliesslich dem Verkehr des Lebensmittelmarktes (An- und Abfahrt).

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen und bei Abgang der Arten artenspezifisch nachzupflanzen.

3.3 Die nördliche Ortsrandeingrünung ist als mind. 3-reihige Gehölzpflanzung in einer Breite von 10 m herzustellen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

3.4 Zur Süd- und Westgrenze des Planungsgebietes ist ein mind. 3 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern) auf privatem Grund anzupflanzen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

3.5 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §1 Bauvorlagenverordnung BauVorV beizufügen.

3.6 Artenlisten (Auswahl)

Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150
 Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14

3.6.1 Bäume:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Betula pendula | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Obstgehölze als Halb- und Hochstamm | |

3.6.2 Sträucher:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Obststräucher | |

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen

2. geplante Grundstücksgrenzen

3. aufzuhebende Flurstücksgrenzen

4. 1239 Flurstücknummern

5. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

6. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

7. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

8. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

9. Bauliche Werbeanlagen müssen dem Art. 12 BayBO entsprechen und dürfen weder selbst veranstaltet werden, noch die Umgebung veranstalten. Nicht bauliche Werbeanlagen dürfen weder bauliche Anlagen noch das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild veranstalten (Art. 12 Abs.2 Satz 2 BayBO).

10. Schallschutztechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planung: Durch die Planung des Busbahnhofs mit PKW-Stellplätzen sowie durch die geplante Errichtung des LIDL-Marktes ergeben sich unter Heranziehen der in dieser Untersuchung angesetzten Ausgangsdaten keine unzulässigen Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten. Folglich sind schalltechnische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Festlegung der Warenanlieferung des LIDL-Marktes innerhalb der Tagzeit kann im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

2. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

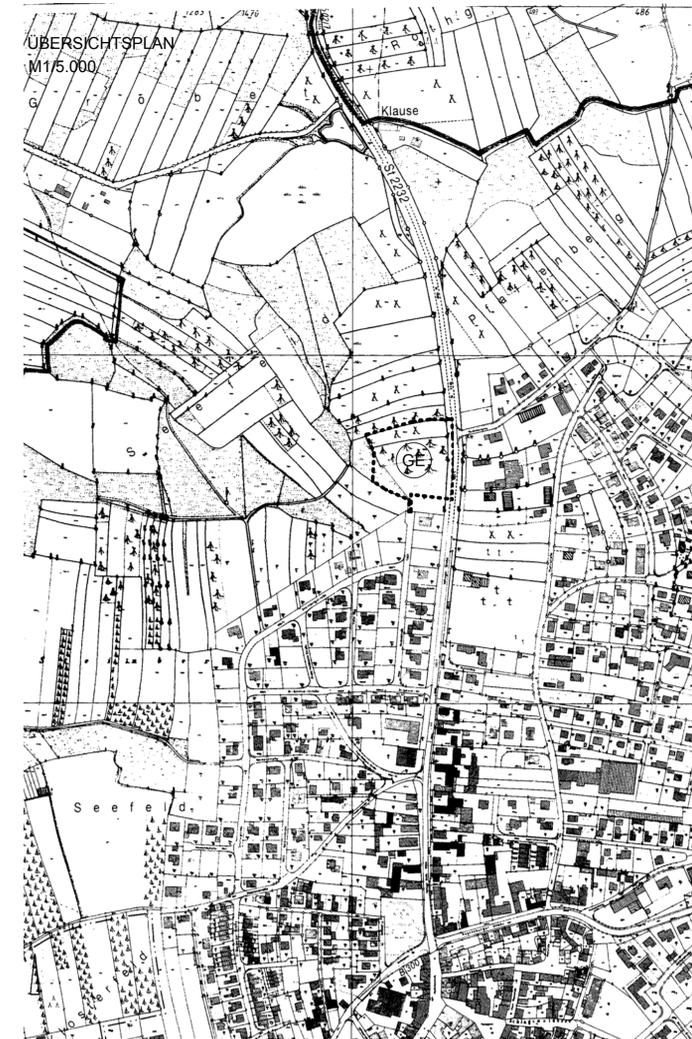
Geisenfeld, den
 Josef Alter
 (1. Bürgermeister)

3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Geisenfeld, den
 Josef Alter
 (1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Geisenfeld, den
 Josef Alter
 (1. Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR.50

GEWERBEGEBIET "LIDL-MARKT MIT BUSBAHNHOF AN DER NÖTTINGER STRASSE"

STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
 LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 19.12.2002

ZEICHNUNGSMASSSTAB:

ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) M 1/5.000
 LAGEPLAN M 1/1.000
 GELÄNDESCHNITT M 1/500

PLANGRUNDLAGEN:

AMTLICHE FLURKARTEN, ERGÄNZT IM FELDVergLEICH M 1/1.000
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/5.000

PLANUNG:

GUIDO SCHWARZ
 ARCHITEKTEN, STADTPLANER SRL
 GRAFINGER STR. 6
 81671 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
 TELEFAX 089 / 4900 1836
 E-MAIL g.schwarz@mcgmx.de

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.91 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. 50 "LIDL-MARKT MIT BUSBAHNHOF AN DER NÖTTINGER STRASSE" 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)

2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.3 Fh Firsthöhe als Höchstgrenze über OK Gelände

2.4 Th Traufhöhe als Höchstgrenze über OK Gelände

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 Firstrichtung zwingend

3.4 SD Satteldach mit mittigem First

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Busbahnhof)