

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. 55 „SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL MIT BUSBAHNHOF - 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit Busbahnhof - 1. Änderung“ beinhaltet zusätzlich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet Lidl-Markt mit Busbahnhof an der Nöttinger Straße“, rechtsverbindlich seit 09.05.2003, in Teilbereichen. Er ersetzt für diese Teilbereiche dieses Planwerk.

Des Weiteren ersetzt der Bebauungsplan Nr. 55 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit Busbahnhof - 1. Änderung“ den Bebauungsplan Nr. 55 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit Busbahnhof“, rechtsverbindlich seit 25.09.2005.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§11 Abs.3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.540 m² Grundfläche nicht überschreiten (890 m² Discount-Markt, 650 m² Drogeriemarkt).
 - Fh Firsthöhe als Höchstgrenze über OK Gelände
 - Th Traufhöhe als Höchstgrenze über OK Gelände
- Bauweise, Baugrenzen**, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - b besondere (abweichende) Bauweise nicht festgesetzt ist eine maximale Gebäudelänge, sonst wie offene Bauweise
 - Baugrenze

- ↔ Firstrichtung zwingend
- SD Satteldach mit mittigem First
- Verkehrsräume** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsräume ist nicht verbindlich.
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (hier: Busbahnhof)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 6,5 Maßzahl in Metern
 - Ein- und Ausfahrt
 - Bereich ohne 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.
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grünordnung**
 - zu pflanzende Bäume
 - zu pflanzende Sträucher
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 - Abstandsflächen:**
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
 - Stellplätze, Nebenanlagen:**
 - Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
 - Bauliche Gestaltung:**
 Spiegelflächen sowie eine grelle, leuchtende Farbgebung ist unzulässig.
 - Dachgestaltung:**
 - Als Dachform wird ein symmetrisches Satteldach mit mittigem First festgesetzt.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugtüme etc. sowie Oberlichter sind zulässig.
 - Als Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel, Betonziegel oder ähnlich wirkende Materialien zu verwenden.
 - Werbeanlagen:**
 - Dachflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
 - Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m.
 - Werbeflächen sind in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenanteil darf maximal 1 Werbefläche errichtet werden.
 - Akustische, bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.
 - 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. Die maximale Geländeaufschüttung darf 378,80 m ü.NN nicht überschreiten.
- Einfriedigungen:**
 Grundstückseinfriedigungen 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.
- Zufahrten:**
 - Die nördliche Zufahrt zum Busbahnhof über die Erschließungsstraße S1 dient ausschließlich dem zufahrenden Verkehr zum Busbahnhofsgebiet.
 - Die östliche Zufahrt zum Busbahnhof über die Nöttinger Straße (St. 2232) dient ausschließlich dem abfahrenden Verkehr aus dem Busbahnhofsgebiet.
 - Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Nöttinger Straße (St. 2232) sind nicht zulässig.

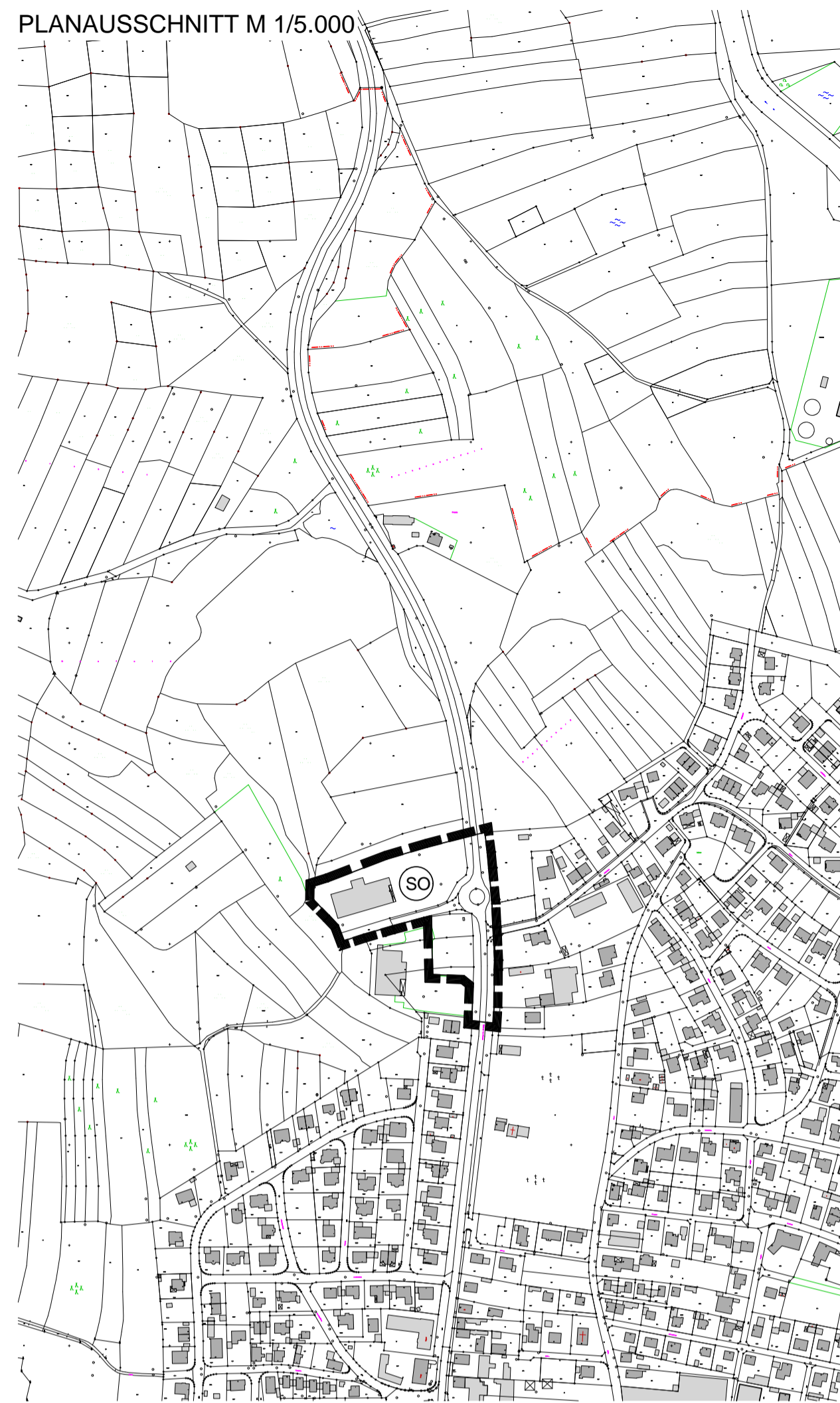
- GRÜNORDNUNG**
 - Gehölzarten im Geltungsbereich
 Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.
 - Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artensprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artenspezifisch nachzupflanzen.
 - Zur Nordgrenze des Planungsgebietes ist ein mind. 5 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern) auf privatem Grund anzupflanzen. An der Westgrenze ist eine Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern, wie zeichnerisch festgesetzt, vorzunehmen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.
 - Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.
 - Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. § 1 Bauvorlagenverordnung BauVorV beizufügen.
 - Artenlisten (Auswahl)
 Pflanzqualifikationen: Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14
 Sträucher 2 x v. 60/100
 - 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
Tilia cordata	- Winterlinde
 - Obstgehölze als Halb- und Hochstamm
 - Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 1242 Flurstücksnummern
- S1 Erschließungsstraße
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Werbeanlagen müssen dem Art. 8 BayBO entsprechen.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- Schallschutztechnische Untersuchung der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planung, Altomünster:
 Durch die Planung des Busbahnhofs mit PKW-Stellplätzen ergeben sich unter Heranziehen der in dieser Untersuchung angesetzten Ausgangsdaten keine unzulässigen Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten. Folglich sind schallschutztechnische Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht erforderlich.





BEBAUUNGSPLAN NR. 55
„SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL MIT BUSBAHNHOF - 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT: LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK:	GEISENFELD PFAFFENHOFEN / ILM
FASSUNG VOM:	23.01.2014
ZEICHNUNGSMAßSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN LAGEPLAN	M 1/5.000 M 1/1.000
PLANGRUNDLAGEN:	
DIGITALISIERTE FLURKARTEN	M 1/1.000 M 1/5.000
PLANUNG:	
SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN	
TELEFON TELEFAX E-MAIL	089 / 4900 1946 089 / 4900 1836 info@schwarzplanmuen.de

- Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
 Geisenfeld, den
 Christian Staudter
 (1. Bürgermeister)
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Geisenfeld, den
 Christian Staudter
 (1. Bürgermeister)
- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
 Geisenfeld, den
 Christian Staudter
 (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3, Halbsatz 2 BauGB in Kraft getreten.
 Geisenfeld, den
 Christian Staudter
 (1. Bürgermeister)