

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 Planzonenverordnung (PlanZV)
 in der zur Zeit gültigen Fassung den
BEBAUUNGSPLAN NR. 63 „SONDERGEBIET WASSERSKIPARK – 1. ÄNDERUNG“ als **SATZUNG**
 Diese 1. Änderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 63 „SONDERGEBIET WASSERSKIPARK“.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
SO Sondergebiet Wasserskipark (§11 Abs.1 + 2 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 Z = 1 Zahl der Vollgeschosse
 2.2 GR 450 m² Grundfläche mit Flächenangabe (z.B. 450 m²)
 2.3 GF 450 m² Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß (z.B. 450 m²)

3. **Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 3.1 Baugrenzen
 3.2 [G] Gastronomie
 3.3 [SG] Steg mit Startgebäude
 3.4 [S] Steg
 3.5 [E] Einlassstelle für Wassersportgeräte
 3.6 [BG] Bootsteg mit offener Bootgarage
 3.7 [T] Gastankstelle
 3.8 [L] Materiallager
 3.9 [U] Umkleiden

4. **Verkehrsfächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfächen ist nicht verbindlich.
 4.1 [Gelb] Straßenverkehrsfächen
 4.2 [Grün] Straßenbegrenzungslinie
 4.3 [Gelb] Fuß- und Radweg
 4.4 [Gelb] nicht zu verriegelnde Flächen

5. **Flächen für Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 5.1 [Rote gestrichelte Linie] Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 5.2 [Beh-St] Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen
 5.3 [M] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier: Müllcontainer)
 5.4 [W] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier: Werbeanlagen)

6. **Wasserflächen** (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
 6.1 [Cyan] Wasserflächen
 6.2 [Blau] Vorbehaltsflächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen (siehe GOP § 1.3)

7. **Sonstige Planzeichen**
 7.1 [Dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 7.2 [21.0] Maßzahl in Metern (z. B. 21,0 m)
 7.3 [Triangle] Ein- und Ausfahrt
 7.4 [Dotted line] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 7.5 [Dashed line] Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzzone
 7.6 [Dashed line] Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone
 7.7 [Dashed line] Hauptabwasserleitung unterirdisch
 7.8 [Triangle] Sichtflächen
 7.9 [Dashed line] Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
 7.10 [Dashed line] Böschungen
 7.11 [Dashed line] Flächen für Abgrabungen
 7.12 [Dashed line] mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 7.13 [366.00] Höhe des vorhandenen Geländes über NN

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 1.1 **Abstandsflächen:**
 Die allgemeinen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 1.2 **Art der baulichen Nutzung:**
 1.2.1 Sondergebiet SO₁ gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig sind nur:
 - Scharnk- und Speisewirtschaft mit Küche, Umkleiden, Duschen, WCs, Lager-
 raum, Erste-Hilfe-Raum und Shop,
 - Terrasse
 1.2.2 Sondergebiet SO₂ gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig sind nur:
 - Startgebäude,
 - Steg
 1.2.3 Sondergebiet SO₃ gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig sind nur:
 - Bootsteg,
 - Bootsteg
 1.2.4 Sondergebiet SO₄ gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig sind nur:
 - Wasserski-Seilbahn mit 5 Masten
 - 2 Startlifte mit je 2 Masten und Startplattform
 1.2.5 Sondergebiet SO₅ gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig ist nur:
 - Lageraum
 1.2.6 Sondergebiet SO₆ gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig sind nur:
 - Umkleiden
 1.2.7 Sondergebiet SO₇ gemäß § 11 BauNVO
 Zulässig ist nur:
 - Gastankstelle für Wasserski-Boot

1.3 **Pkw - Stellplätze:**
 Pkw - Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze für Lkw sind unzulässig. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze generell unzulässig.

1.4 Nebenanlagen:
 1.4.1 Nebenanlagen sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig.
 1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
 1.4.3 Verfahrensfreie Bauvorhaben und Nutzungen nach Art. 57 BayBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 1.4.4 Markierungslinien und mobile Elemente (z.B. Sprungschanze, Kicker, Slider) sind auf der Wasseroberfläche außerhalb der Bauräume zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
 Das Sondergebiet wird teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Der Deutsche Transalpine Pipeline GmbH wird die ständige Zugänglichkeit zu Transalpine Pipeline (TAL-IG) gesichert. Auf die Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölführung durch Dritte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:
 2.1.1 Alle Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Bootsteg, Terrassen etc.) am Ufer und auf der Wasseroberfläche sind mit Holzbeplankung auszuführen.
 2.1.2 Stahlgerüste der Wasserski-Seilbahn sind feuerverzinkt auszuführen.
 2.1.3 Spiegelflächen sowie eine grelle, leuchtende Farbgebung ist unzulässig.
 2.2 **Dachgestaltung:**
 Als Dachform für die Gastronomie wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
 2.3 **Geländehöhe, Wandhöhe, Masthöhe:**
 2.3.1 Die Wandhöhe des Hauptgebäudes wird auf maximal 5,0 m beschränkt, die der Nebengebäude auf maximal 3,0 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Oberfläche (= 366,00 m üNN) bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf Art. 6 Abs. 3 BayBO wird verwiesen.
 2.3.2 Die Höhe der Masten der Wasserski-Seilbahn wird auf maximal 15,0 m beschränkt. Als Höhe der Masten gilt das Maß von der Wasseroberfläche bis zum oberen Abschluss der Masten.
 2.3.3 Der Gastronomiebetrieb, die Gastankstelle, Umkleideräume und das Materiallagerhaus sind hochwasserangepasst auszuführen, d.h. die Erdgeschossfußbodenoberkanten sind mit einem Freibordmaß von 0,50 m über dem in der nachfolgenden Tabelle ermittelten HO₁₀₀ Wasserstand zu errichten und bei der Gründung der Bauwerke ist der Bemessungshochwasserstand zu berücksichtigen. Folgende Wasserspiegelhöhen des HO₁₀₀ sind an den geprüften Anlagen anzubringen:

Anlage	WSP (m-NN)
Gastronomiebetrieb	365,76
Gastankstelle	365,73
Umkleideraum und Materiallagerhaus	366,73

2.4 **Werbeanlagen:**
 2.4.1 Werbeanlagen sind in den besonders dafür ausgewiesenen Flächen und Bauräumen zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m und einer Gesamtlänge von max. 3,0 m.
 2.4.2 Dachflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
 2.4.3 Akustische, bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

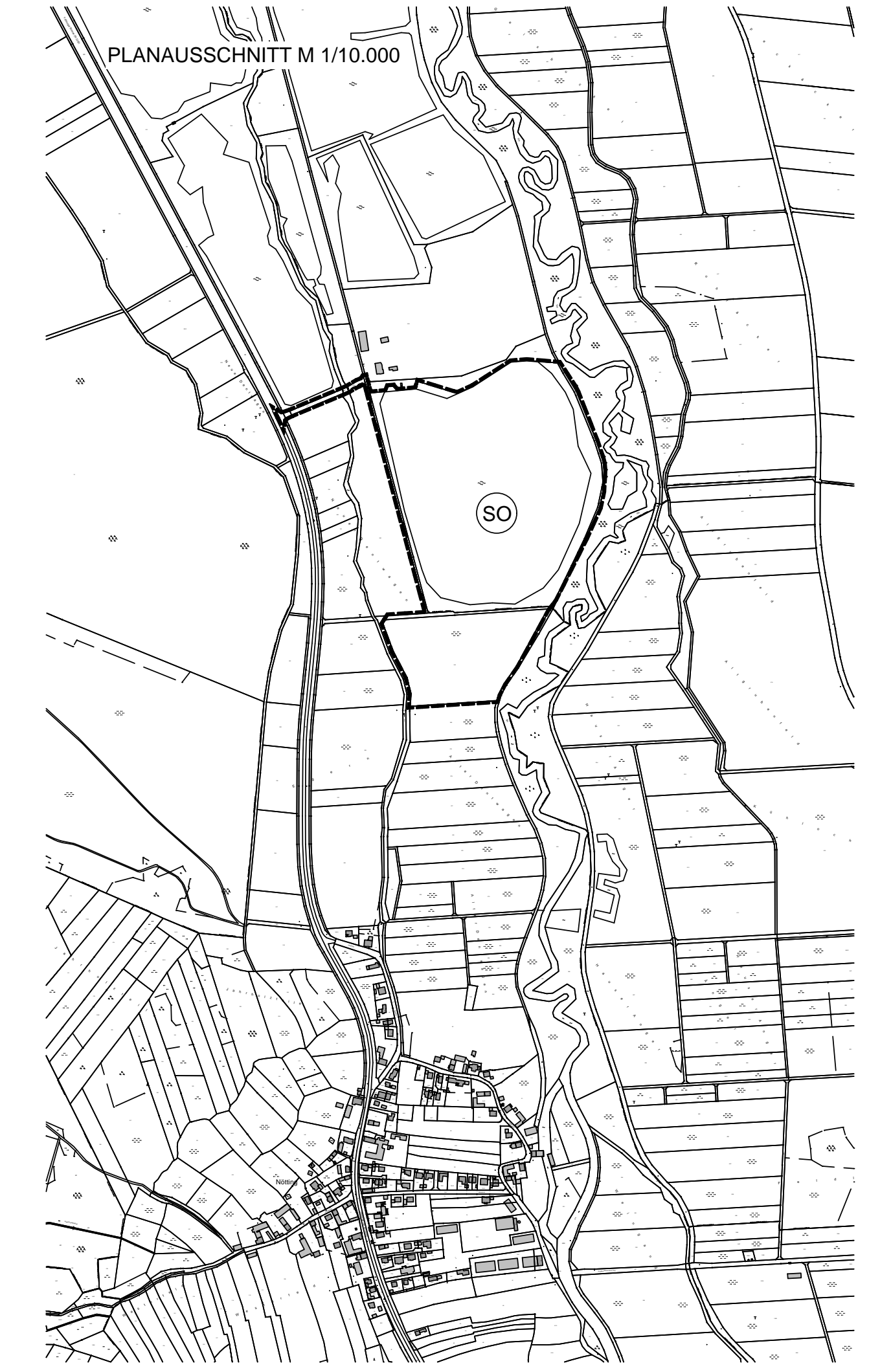
2.5 Einfriedungen:
 Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.

2.6 Geländeänderungen:
 2.6.1 Die Erschließungsstraße, der Fuß- und Radweg sowie die Stellplätze sind geländegleich herzustellen.
 2.6.2 Abgrabungen sind nur südlich angrenzend an den bestehenden Baggersee zum Betrieb eines Wasserski-Bootes in einer Größe von ca. 1,5 ha lt. Planzeichnung zulässig. Weitere Abgrabungen sind unzulässig.
 2.6.3 Geländemodifikationen die im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen erforderlich sind, um die Belange des Naturschutzes sowie die Kompensationsmaßnahmen der saP zu erfüllen, sind von den Festsetzungen Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 nicht betroffen und werden im Friedflächengestaltungsplan geregelt.

2.7 Barrierefrei:
 Alle Einrichtungen und Anlagen sind für Alle (alle Menschen) nutzbar anzulegen, so dass diese weitestgehend eigenständig von allen nutzbar sind (BGSIG). Die DIN 18011-1 „Barrierefreies Bauen Teil 1 – öffentlich zugängliche Gebäude“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. [Dashed line] vorhandene Flurstücksgrenzen
 2. [Dashed line] aufzubehebende Flurstücksgrenzen
 3. 281 Flurstücksnummern
 4. 281 bestehende Gebäude
 5. vorgeschlagene bauliche Anlagen
 6. Fahrstrecke Wasserski-Boot
 7. [Dashed line] Überschwemmungsgebiet
 8. Die Standsicherheit des Mastes 6452 (110 kV-Bahnstromleitung) muss gewahrt bleiben. Im Radius von 8 m in die Masenteile dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bepflanzungen und Befestigungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
 9. Der DB-Energie sind vor Erstellung eines Bauwerkes die endgültigen Bau- bzw. Maßnahmenpläne zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstverträge mitzuzustellen.
 10. Änderungen am Geländeeiveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerung von Materialien) dürfen im Schutzstreifen der Bahnstromleitung nicht vorgenommen werden.
 11. Für das Gelände der Wasserski-Anlage wurde ein hydraulischer Nachweis des Büros Dr. Blasy - Dr. Överland, Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Echting am Ammersee, durchgeführt (siehe Anlage). Dieser Nachweis wird Bestandteil des Bebauungsplanes.



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
 2. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.
 Geisenfeld, den
 Christian Stauder
 (1. Bürgermeister)

3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
 Geisenfeld, den
 Christian Stauder
 (1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.
 Geisenfeld, den
 Christian Stauder
 (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR.63
„SONDERGEBIET WASSERSKIPARK – 1. ÄNDERUNG“
STADT GEISENFELD

EIN GESONDERTER GRÜNORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS.

STADT: GEISENFELD
 LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 10.11.2011

ZEICHNUNGSMASSSTAB:
 ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP) M 1/10.000
 LAGEPLAN M 1/10.000

PLANGRUNDLAGEN:
 DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/10.000
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/10.000

PLANUNG:
 SCHWARZ ARCHITECTEN, STADTPLANER
 HOLTSTRASSE 47
 80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
 TELEFAX 089 / 4900 1836
 E-MAIL info@schwarz-architekten.de