



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. 63 „SONDERGEBIET WASSERSKIPARK – 2. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Diese 2. Änderung ersetzt den Bebauungsplan Nr. 63 „SONDERGEBIET WASSERSKIPARK - 1. ÄNDERUNG“.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
SO Sondergebiet Wasserskipark (§11 Abs.1 + 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Z = 1 Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
GR 450 m² Grundfläche mit Flächenangabe (z.B. 450 m²)
GF 450 m² Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß (z.B. 450 m²)
- Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
G Gastronomie mit Nebengebäude und Terrasse
SG Stieg mit Startgebäude
S Stieg
E Einlassstelle für Wassersportgeräte
T Gastankstelle
L Materiallager
U Umkleiden
TIP Trafostation, Wärmepumpe
Z Crossover-Zeit
- Verkehrsräume** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
Straßenverkehrsflächen
Fuß- und Radweg
nicht zu versiegelnde Flächen
- Flächen für Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Beh.St. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen
M Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier: Müllcontainer)
W Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (hier: Werbeanlagen)
- Wasserflächen** (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
Wasserflächen
Vorbehaltsflächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen (siehe GOP B.1.5)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Maßzahl in Metern (z. B. 21,0 m)
Ein- und Ausfahrt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzzone
Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone
Hauptabwasserleitung unterirdisch
Sichtflächen
Umkehrende Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
bestehende Gebäude
vorgeschlagene bauliche Anlagen
Fahrstrecke Wasserski-Boot
Überschneidungsgebiet
Böschungen
Flächen für Abgrabungen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Höhe des vorhandenen Geländes über NN

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
- Abstandsflächen:**
An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
- Art der baulichen Nutzung:**
Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Schenk- und Speisewirtschaft mit Küche, Umkleiden, Duschen, WCs, Nebengebäude mit Lager- und Kühlraum, Erste-Hilfe-Raum und Shop,
- Terrasse
- Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Stangebäude,
- Stieg
- Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Crossover-Zeit mit Dielemboden
- Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Wasserski-Seilbahn mit 5 Masten
- 2 Startlifte mit je 2 Masten und Startplattform
- Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Lagerraum
- Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Umkleiden
- Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Gastankstelle
- Sondergebiet SO, gemäß § 11 BauNVO
Zulässig sind nur:
- Trafostation
- Wärmepumpe
- 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.

14 Nebenanlagen:

- Nebenanlagen sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
 - Verfahrensfreie Bauvorhaben und Nutzungen nach Art. 57 BayBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Markierungsplan und mobile Elemente (z.B. Sprungschanze, Kicker, Slider) sind auf der Wasserfläche auch außerhalb der Bauräume zulässig.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:**
Das Sondergebiet wird teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Der Deutsche Transparenz Ölelung GmbH wird die ständige Zugänglichkeit zur Transparenz Pipeline (AL-IG) gesichert. Auf die Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölelung durch Dritte wird ausdrücklich hingewiesen.
- 2.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- 2.2 Bauliche Gestaltung:**
- Alle Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Bootsteg, Terrassen etc.) am Ufer und auf der Wasseroberfläche sind mit Holzbeplankung auszuführen.
 - Stahlgerüstmasten der Wasserski-Seilbahn sind feuerverzinkt auszuführen.
 - Spiegelnde Oberflächen sowie eine grelle, leuchtende Farbgebung ist unzulässig.
- 2.3 Dachgestaltung:**
- Als Dachform für die Gastronomie wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 2.3 Geländehöhe, Wandhöhe, Masthöhe:**
- 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 (z. 366,00 m üNN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf Art. 6 Abs. 3 BayBO wird verwiesen.
 - 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.
 - Der Gastronomiebetrieb mit Nebengebäude und Crossover-Zeit, die Gastankstelle, die Umkleidekabine und das Materiallagerhaus sind hochwassersensibel auszuführen, d.h. die Erdgeschossfußbodenoberkanten sind mit einem Freibordmaß von 0,50 m über dem in der nachfolgenden Tabelle ermittelten HQ₁₀₀ Wasserstand zu errichten und bei der Gründung der Bauwerke ist der Bemessungswasserstand zu berücksichtigen. Folgende Wasserspiegellagen des HQ₁₀₀ sind an den geplanten Anlagen sind einzuhalten:

Anlage	WSPL (m üNN)	Anlage	WSPL (m üNN)
Nebengebäude mit Lager	365,97	Gastronomiebetrieb	365,95
Trafostation mit Wärmepumpe	365,77	Gastankstelle	365,71
Crossover-Zeit	366,06	Umkleidekabine und Materiallagerhaus	365,73

ÜBERSICHTSPLAN M 1/10.000



D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Datierung 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 Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
Geisenfeld, den
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)
 - Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
 - Geisenfeld, den
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)
- BEBAUUNGSPLAN NR.63**
- „SONDERGEBIET WASSERSKIPARK – 2. ÄNDERUNG“**
- STADT GEISENFELD**
- EM GESONDERTER GRÜNDUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS:
- STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN
- FASSUNG VOM: 16.04.2015
Verfahren nach § 3 Abs. 1 I V. m. § 4 Abs. 1 BauGB
- ZEICHNUNGSMASSSTAB:
ÜBERSICHTSPLAN M 1/10.000
LAGEPLAN M 1/1.000
- PLANGRUNDLAGEN:
DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000
M 1/5.000
- PLANUNG:
SCHWARZ ARCHITECTEN, STADTPLANER
HOLZSTRASS 47
80469 MÜNCHEN
- TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL info@schwarz-architekten.de