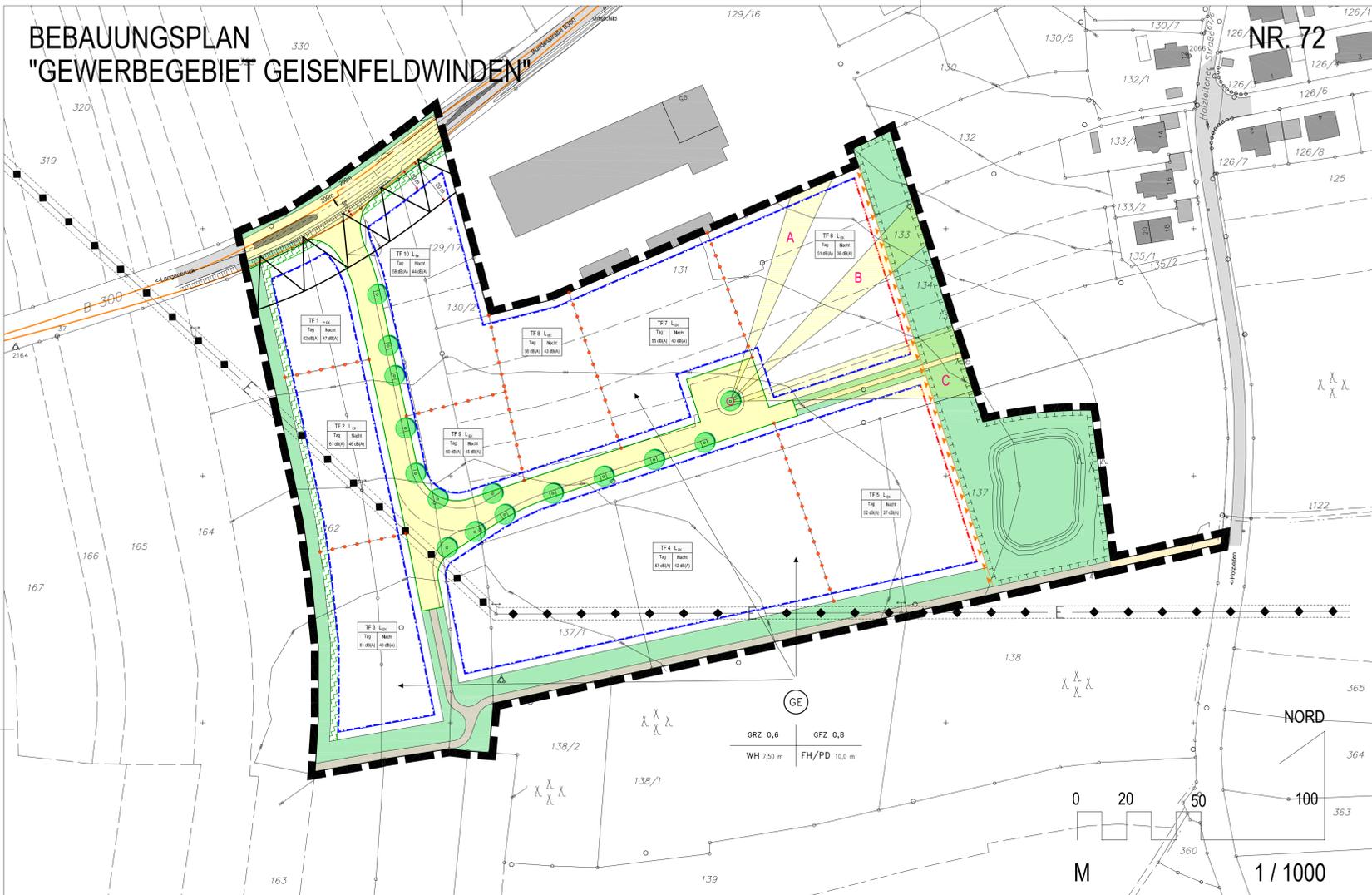


# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEBIET GEISENFELDWINDEN"



- Sichtflächen (s. Festsetzungen durch Planzeichen - 5. Verkehrsflächen)  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäune 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 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige 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.
- Werbeanlagen  
Werbe- und Hinweisschilder sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Werbeanlagen sind ausser mit Fahnen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Sie dürfen nicht grell und aufdringlich wirken. Es darf max. eine Fahne je 20,0 m Strassenfront aufgestellt werden. Die Fahnen können auch gebündelt werden.

## HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 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. zu sanieren.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am .....
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am .....
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom .....
- Billigungsbeschluss am .....
- Öffentliche Auslegung vom .....
- Satzungsbeschluss am .....
- Bekanntmachung am .....

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund  
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

## Bebauungsplan Nr. 72 "Gewerbegebiet Geisenfeldwinden" als SATZUNG

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der Nutzung  
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der Nutzung  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6  
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl z.B. 0,8  
WH 7,50 m Wandhöhe als Höchstmaß z.B. 7,50m  
FH/ PD 10,0 m Firsthöhe bei Pultdächern als Höchstmaß z.B. 10,0m
- Bauweise, Baugrenzen  
Baugrenze  
Baulinie
- Verkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsfläche mit Strassenbegrenzungslinie  
Sichtflächen (s. Punkt 11 textliche Festsetzungen)  
Anbauverbotszone 20 m  
Die Anbauverbotszone kann im Einzelfall ausnahmsweise auf 10 m verkürzt werden
- Grünordnung  
öffentliches Grün  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Regenrückhalteflächen  
private Grünflächen zur Ortsrandeinguordnung s.a. Festsetzung durch Text Nr. 7.3  
Pflanzangebot - zu pflanzende Bäume im Strassenraum  
Pflanzenauswahl s. Pkt. 7.4 textl. Festsetzungen, Standorte veränderbar

- Immissionsschutz  
Abgrenzung von Teilflächen für Emissionskontingente L<sub>ex</sub> tags- nachts  
Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. TF 4 Emissionskontingente L<sub>ex</sub> tags- nachts z.B. 58 / 43  
Richtungssektoren für Zusatzkontingente s. Festsetzung durch Text Nr. 10

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Elektrizitätsfreileitung
- Wirtschafts- / Fußweg
- Höhenrichtlinie
- Flurstücknummer
- aktiver Schallschutz anzustreben

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der Nutzung  
Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Alle gem. § 8 Abs. 3 BauNVO für das Baugebiet vorgesehene Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Abstandsflächen  
Die Geltung der Vorschrift Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- Baukörper  
Fassadenmaterialien und -anstriche sind in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.
- Dächer  
4.1 Dachform : Sattel-, Pult- oder Flachdach  
4.2 Dachneigung : 10° - 25°  
4.3 Dachdeckung : Trapezblech (beschichtet um Metallabtrag durch Regenwasser zu vermeiden), Ziegelfolie, nicht glänzende Dachpfannen sowie Dachbegrünungen
- Höhen  
5.1 Wandhöhen  
max. Wandhöhe = 7,50 m  
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- Einfriedungen  
Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- Grünordnung  
7.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Verkehrsflächen als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen. Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen, 30 % hiervon mit Sträuchern. Pro 400 m<sup>2</sup> Bruttogrundstücksfläche (d.h. bezogen auf das Gesamtgrundstück) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.  
7.2 Öffentliche Grünflächen  
Öffentliche Grünflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflanzen. Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen; pro 150 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum, 30 % der Flächen mit Sträuchern.  
7.3 Private Grünflächen zur Ortsrandeinguordnung  
Die entsprechend durch Planzeichen (Nr. 6 Grünordnung) gekennzeichneten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu pflanzen. Die betreffenden Flächen sind entspr. der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen; pro 50 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum, 30 % der Flächen mit Sträuchern.

- Pflanzenauswahl  
Pflanzliste 1 - Bäume  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Corylus colurna  
Prunus padus  
Feldahorn  
Hainbuche  
Bäumehesl  
Traubenkirsche  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Sorbus aria  
Stieleiche  
Eberesche  
Linde  
Mehlbeere  
Pflanzliste 2 - Sträucher  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Hasel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Prunus spinosa  
Salix caprea  
Syringia vulgaris  
Viburnum lantana  
Wildrosen  
Schlehe  
Salweide  
Flieder  
Schneeball

- Stellplätze  
Sämtliche neu zu erstellende Pkw-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen wie Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu erstellen. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen  
Der für den Eingriff notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 13.849 m<sup>2</sup> erfolgt zum Teil (ca. 5.500 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich (ca. 8.349 m<sup>2</sup>) erfolgt aus dem Ökotopte der Stadt Geisenfeld auf der FLNr. 1687 Gem. Geisenfeld (ca. 1.320 m<sup>2</sup>) und auf FLNr. 1744 Gem. Geisenfeld (ca. 7.029 m<sup>2</sup>).

- Geländeveränderungen  
Die für die Anlage der Erschließungsstraße sowie der Betriebsgelände notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m zulässig. Böschungen werden mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungfuß bzw. die Böschungskrone müssen mind. 1,0 m von den Grundstücksgrenzen entfernt sein.

- Wasserwirtschaft  
9.1 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
9.2 Niederschlagswasser darf nicht auf Strassengrund abgeleitet werden.

- Der Bauwerber hat im Rahmen des Bauantrages eine Bestätigung von einem Ing.-Büro (sinvollerweise von dem Ing.-Büro, das die Gesamtenwässerungsplanung erstellt hat) beizulegen, aus der ersichtlich ist, ob die Entwässerung des jeweiligen Grundstückes der Gesamtenwässerung des Gewerbegebietes entspricht. Weiterhin ist jedem Bauantrag eine Beurteilung entsprechend dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) beizulegen.

### 10. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>ex</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten:

Name	L <sub>ex</sub> tags h dB(A)	L <sub>ex</sub> nachts h dB(A)
TF 1	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 2	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 3	61 dB(A)	46 dB(A)
TF 4	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 5	52 dB(A)	37 dB(A)
TF 6	51 dB(A)	36 dB(A)
TF 7	55 dB(A)	40 dB(A)
TF 8	58 dB(A)	43 dB(A)
TF 9	60 dB(A)	45 dB(A)
TF 10	59 dB(A)	44 dB(A)

Für die Gewerbeplangebietflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>ex</sub> für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags h dB(A)	Zusatzkontingent nachts h dB(A)
A	1	1
B	2	2
C	4	4

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L<sub>ex</sub> einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.06.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L<sub>ex</sub> nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L<sub>ex</sub> einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente ergeben, eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L<sub>ex</sub> nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

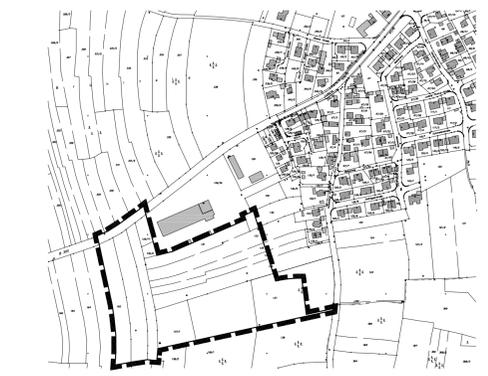
Eine Befreiung von der Verpflichtung zum gutachterlichen Nachweis oder die Ansetzung abweichender Emissionskontingente L<sub>ex</sub> ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.

## STADT GEISENFELD LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "GEWERBEBEBIET GEISENFELDWINDEN"

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 17.03.2011  
GEÄNDERT DEN 26.05.2011  
DEN 15.09.2011  
DEN 08.12.2011