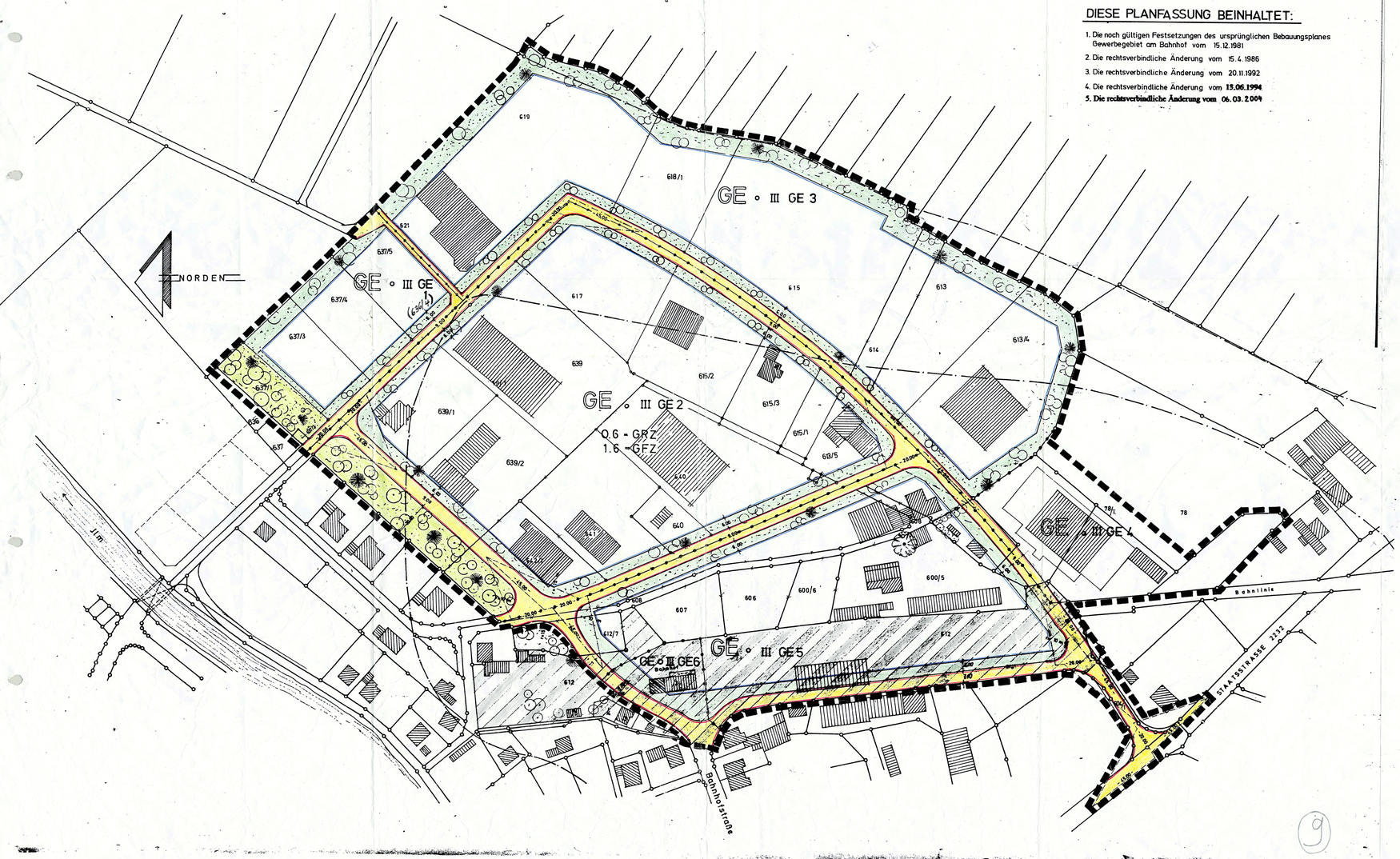
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF" DER STADT GEISENFELD

5. ÄNDERUNG

LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM

M. = 1:1000



DIESE PLANFASSUNG BEINHALTET:

1. Die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet am Bahnhof vom 15.12.1981
2. Die rechtsverbindliche Änderung vom 15.4.1986
3. Die rechtsverbindliche Änderung vom 20.11.1992
4. Die rechtsverbindliche Änderung vom **13.06.1994**
5. **Die rechtsverbindliche Änderung vom 06.03.2004**

Die Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Änderungsplan zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet am Bahnhof"

I. Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

   Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Im Gewerbegebiet sind zulässig:

   III Höchstgrenze 3 Vollgeschosse, max. Umfassungswandhöhe 9,00 m

   0,6 Grundflächenzahl

   1,6 Geschossflächenzahl

   Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der Natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten) Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in der Unterkante an der Traufenseite.

3. Als Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Außer Stellplätzen dürfen innerhalb des vorgesehenen Grünstreifens mit Bepflanzung keine Gerätehütten sowie nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben und dergleichen errichtet werden.

5. In den Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nebenstehenden Tabelle angegeben, flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" nicht überschreiten.

Teilfläche	Lw" in dB(A) tagsüber	/	nachts
GE 1	60	/	45
GE 2	60	/	45
GE 3	65	/	50
GE 4	65	/	50
GE 5	57	/	42
GE 6	55	/	40

   Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von schalltechnisch relevanten Bauvorhaben bzw. bei schalltechnisch relevanten Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Anlagen nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Das schalltechnische Gutachten der Firma Demko-Umweltschutz-GmbH vom 13.05.1993 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

6. Für das gesamte Baugebiet werden ausdrücklich Wohnungen und Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

7. Für die Errichtung von Betriebsleiterwohnhäusern bzw. Betriebsleiterwohnhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 636/4 Gemarkung Geisenfeld ist ein Abstand von 12 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

8. Das Gelände ist, soweit noch nicht geschehen, mindestens auf eine Höhe von 377,55 müNN aufzufüllen. Als Auffüllmaterial darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.

II. Hinweise

1. In der Bebauungsplanänderung wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Firma UTP, Altomünster, vom 12.09.2003 mit berücksichtigt. Auf dessen Grundlage wird schalltechnisch zusätzlich empfohlen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 636/4 Gemarkung Geisenfeld keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Südostfassade zu errichten.

2. Auf einen möglichen hohen Grundwasserstand wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünstreifen mit Bepflanzung
- 40,0 — Maßangabe in Metern
- r = 10 m — Kurvenhalbmesser
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- GE — Gewerbegebiet
- z. B. — Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

  Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, zulässig.

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Überschwemmungsgebietsgrenze

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Ehemalige Fläche der Deutschen Bundesbahn

Der Entwurfsverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld
Bauverwaltung, ...
Zimmermann, TOAR

Stadt Geisenfeld
Geisenfeld, den 07.03.2004
Josef Alter
1. Bürgermeister

Verfahrensübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß:
   Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 13.03.2003 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gewerbegebiet „Am Bahnhof" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
   Geisenfeld, den 27.05.2003 — Josef Alter (1. Bürgermeister)

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:
   Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.03.03 hat am 22.05.03 in Form einer Auslegung stattgefunden.
   Geisenfeld, den 27.05.2003 — Josef Alter (1. Bürgermeister)

3. Anhörung Träger öffentlicher Belange:
   Die erste Anhörung Träger öffentlicher Belange hat am 22.05.03 in Form einer schriftlichen Benachrichtigung stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
   Geisenfeld, den 27.05.2003 — Josef Alter (1. Bürgermeister)

4. Auslegung:
   Entsprechend dem Billigungs- und Auslegungsbeschluß des Stadtrates vom 16.10.03 wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.03.03 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11. bis 20.12.03 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.11.03 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
   Geisenfeld, den 18.12.2003 — Josef Alter (1. Bürgermeister)

5. Beschluß über Bedenken und Anregungen:
   Über fristgemäß eingegangene Bedenken und Anregungen wurde am 26.02.2004 vom Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschlossen. Die Ergebnisse wurden am 26.02.2004 mitgeteilt (§ 3Abs. 1 BauGB).
   Geisenfeld, den 27.02.2004 — Josef Alter (1. Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluß:
   Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.02.04 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.02.04 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.
   Geisenfeld, den 27.02.2004 — Josef Alter (1. Bürgermeister)

7. Übereinstimmung:
   Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 26.02.2004 gefassten Beschluß wird bestätigt.
   Geisenfeld, den 27.02.2004 — Josef Alter (1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten:
   Die Bebauungsplanänderung wurde am 06.03.04 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 4 und der §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.
   Geisenfeld, den 07.03.2004 — Josef Alter (1. Bürgermeister)