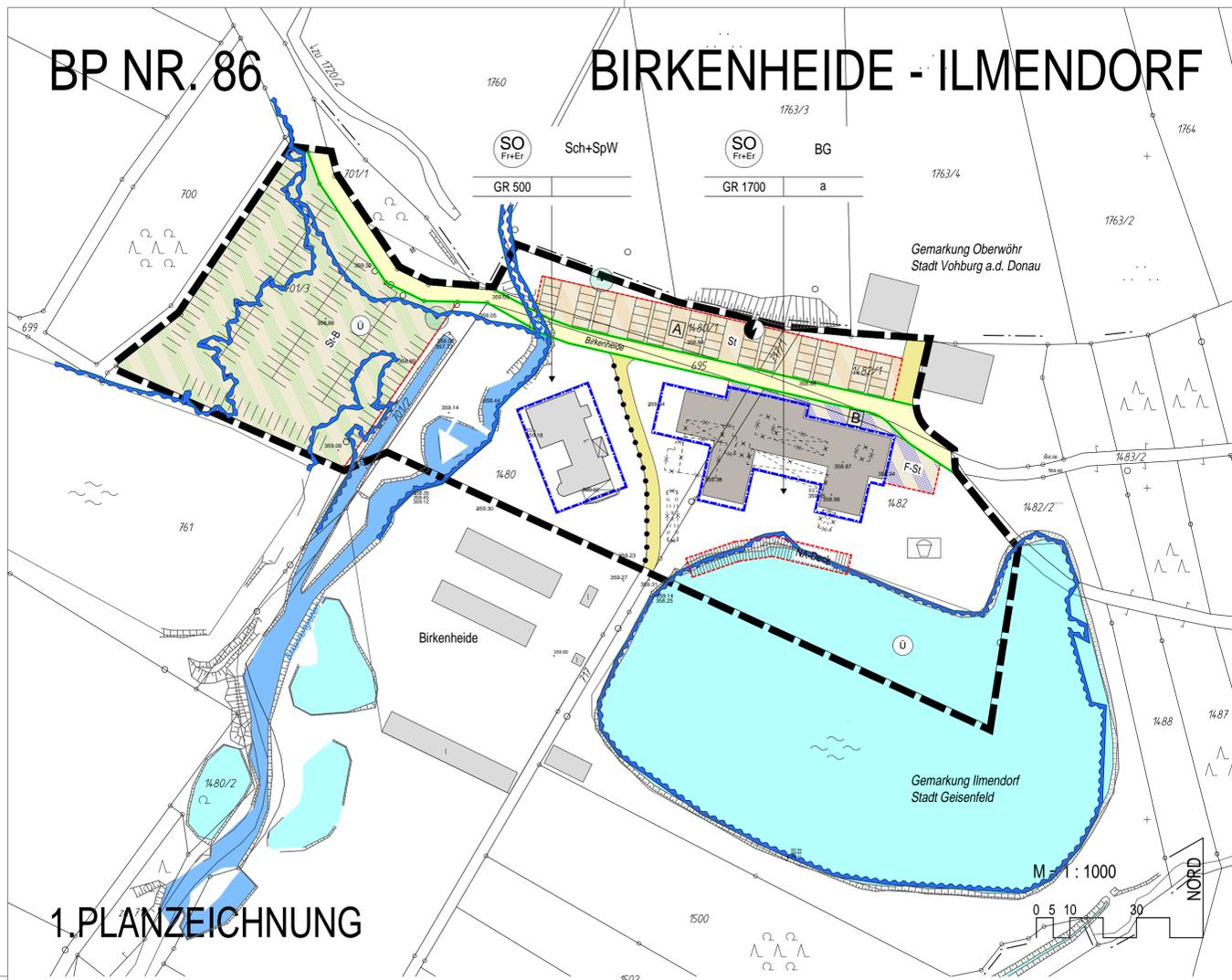


BP NR. 86

BIRKENHEIDE - ILMENDORF



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 86 Birkenheide - Ilmendorf

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom Die Schallschutztechnische Untersuchung - Büro Kottermair vom 24.04.2015 - Autr.Nr.: 5273.0 / 2015 - TK vom 24.04.2015 sowie eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom sind beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet das der Erholung dient (Sondergebiet Freizeit und Erholung) gem. § 10 BauNVO

zulässige Nutzung

Schank- und Speisewirtschaft mit maximal 2 dem Betrieb zugehörigen Wohneinheiten

Biergarten

3. Maß der baulichen Nutzung

GR 500 maximale Gesamtgrundfläche der Gebäude z.B. 500 m²

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

4. Baugrenzen, Bauweise, Bauräume

- Baugrenze
- abweichende Bauweise, Gebäudelängen größer 50 m zulässig
- Bauraum für Stellplätze
- Bauraum für Bedarfs - Stellplätze
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden; Auffüllungen über das bestehende Geländeniveau sind im Ü-Bereich HQ 100 unzulässig. (siehe Hinweis durch Planzeichen)
- Bauraum für Fahrrad - Stellplätze
- Bauraum für Nebenanlagen
Innerhalb des eingetragenen Bauraumes darf im Uferbereich des Weihers eine "Sitzfläche" in Form eines Holzdecks errichtet werden

5. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

- bestehender Baum, zu erhalten
siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 3.1
- Kennzeichnung von Bereichen mit gründerischen Festsetzungen durch Text, z.B. Buchstabe A, siehe auch Festsetzungen durch Text Nrn. 3.2 und 3.3

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gemeindegrenze
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- zu beseitigende Gebäude
- Flurstücksnummer
- Geländehöhe, bestehend
- geplante private Verkehrsflächen
- bestehender Spielplatz mit Kleintierhaltung
- geplanter Standort für Trafostation
- Wasserfläche - Weiher
- bestehende, wasserführende Gräben
- neu geplante Verrohrung
- errechnetes Überschwemmungsgebiet HQ100

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Auf der Sondergebietsfläche für eine Schank- und Speisewirtschaft wird die Errichtung eines entsprechenden Gastronomiebetriebes zugelassen. Innerhalb des Betriebsgebäudes dürfen maximal 2 dem Betrieb zugeordnete Wohneinheiten untergebracht werden.

Auf der Sondergebietsfläche für einen Biergarten darf ein entsprechender Gastronomiebetrieb mit der Biergartenbenutzung dienenden Gebäuden (z.B. offene Remisen, Büro- und Verwaltungsräume, Funktionsräume - Küche, Lager, Toiletten etc.) errichtet werden.

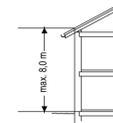
2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

- 2.1 Die Bestandsbebauung - Gebäude Hausnummer 1 ist in ihrer Kubatur, Dachform, Struktur und Geschossigkeit zu erhalten.
- 2.2 Geplante Bebauung
- 2.2.1 Dächer
- 2.2.2 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig
- 2.2.3 Dachneigung: maximal 20°

2.3 Fassadengestaltung
Glänzende Materialien oder grelle Farböne sind unzulässig.

2.4 Wandhöhen

Die zulässige Wandhöhe wird im gesamten Sondergebiet auf max. 8,0 m begrenzt



Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

3. Grünordnung

- 3.1 Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie aus Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.7 in der Mindestqualität Hochstamm 4 x v Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen.
- 3.2 Im Bauraum für Stellplätze, der mit dem Buchstaben A gekennzeichnet ist, sind je 10 Stellplätze mindestens 2 Bäume aus der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.7 in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erhaltene Bäume in diesem Bereich werden angerechnet.
- 3.3 Im Bauraum für Fahrradstellplätze, der mit dem Buchstaben B gekennzeichnet ist, sind mindestens 5 Bäume aus der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.7 in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erhaltene Bäume in diesem Bereich werden angerechnet.
- 3.4 Innerhalb der Sondergebietsfläche für Biergarten sind die Freiflächen außerhalb der Baugrenzen mit mindestens 50 Bäumen zu überstellen. Erhaltene Bäume werden angerechnet. Neu zu pflanzende Bäume sind in Artenauswahl aus der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.7 in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.5 Innerhalb der Sondergebietsfläche für Schank- und Speisewirtschaft sind die Freiflächen außerhalb der Baugrenzen mit mindestens 20 Bäumen zu überstellen. Erhaltene Bäume werden angerechnet. Neu zu pflanzende Bäume sind in Artenauswahl aus der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.7 in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.6 Abgehende, festgesetzte Bäume sind in den angegebenen Mindestqualitäten mit Arten aus der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.7 zu ersetzen. Der Anteil Nadelbäume an Neupflanzungen darf maximal 10% betragen.
- 3.7 Pflanzliste für Bäume

Ahus glutinosa	Schwarz-Erle	Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Aesculus x camera	Purporkastanie
Betula pubescens	Moor-Birke	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia tomentosa	Silberlinde
Quercus robur	Stieleiche		
Tilia cordata	Winterlinde	Picea abies	Rotfichte
Fagus sylvatica	Rotbuche	Pinus sylvestris	Waldkiefer
- 3.8 Die Artenauswahl für nicht festgesetzte Bäume und sonstige Pflanzungen ist frei.

- 4. Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine u.s.w.).
- 5. Immissionsschutz
Am maßgeblichen Immissionsort IO2 (Römerstraße 2a, 2b Gewerbegebiet Ilmendorf) ist die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von tagsüber / nachts 70 / 55 dB(A) bei technisch verstärkten Beschallungsanlagen (z.B. Rock - / Popband) durch Immissionsmessung nachzuweisen und / oder die Schalleistung technisch mittels sog. Limiter auf maximal 120,5 dB(A) einzuppegeln.

6. Naturschutzrechtlicher Eingriff/ Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung werden Teilflächen der Flur-Nr.1790 der Gemarkung Oberwöhr, Stadt Vohburg a.d. Donau, im Umfang von 0,206 ha zugeordnet. Auf der West-, Süd- und Ostseite des Grundstücks ist ein Randstreifen von jeweils 9 m zu einem Staudensaum mit Gehölzen umzuwandeln. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen (Abfolge von außen nach innen): (äußere) 4m Entwicklungsziel Krautsaum; Als Erstmaßnahme sind alle bestehenden Gehölze zu entfernen. Der ruderaler Aufwuchs ist zulassen. (innere) 5 m Entwicklung Krautsaum mit Gehölzen; Als Erstmaßnahme sind fremdländische Gehölze zu beseitigen. Heimische Gehölze, u.a. Rotfichte können bestehen bleiben. Es sind insgesamt innerhalb der Fläche 7 heimische Laubbäume in der Mindestqualität Heister (Qualität 150-200 cm) der Arten Traubeneiche und Winterlinde anzupflanzen. Gehölzszession ist auf den letzten 2 m hin zum Innenrand des Grundstücks zuzulassen, wobei eine geschwungene Linie auszubilden ist. In 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze ist am West- und Ostrand eine lückige Reihe aus 13 hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Sauerkirsche) in der Mindestqualität Hochstamm Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen. Festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Heckenpflege ist zulässig. Die Bereiche außerhalb der Gehölzszession sind durch Mahd mit Mähgutabfuhr gehölzfrei zu halten. Es ist eine Mahd je Jahr ab 01.10. zulässig. Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Die im schallschutztechnischen Gutachten genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- 3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Austritt gesichert werden.
- 4. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- 5. Denkmalschutz
Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 6. Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen enthält und den Vorgaben des § 7 Abs. 3 Nr. 9 Bauvorlagenverordnung entspricht.
- 7. Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlich verbotener Eingriffe sollen Gehölzabschnitte ausschließlich zwischen 01.10 und 28.02. sowie die Baufeldfreimachung im Uferbereich des Weihers nicht im Zeitraum zwischen 01.03. und 15.05. des Jahres erfolgen. Bei Baufeldfreimachung außerhalb dieser Zeiträume hat der Bauwerber selbst die Einhaltung des gesetzlichen Artenschutzes sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Art. 69 Bay. Fischereigesetz Gewässereingriffe zwischen 15.08. und 30.09. des Jahres erfolgen sollen. Für Gewässereingriffe außerhalb dieses Zeitraums ist eine Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörde gesondert zu beantragen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den

Christian Staudter
Erster Bürgermeister



Geisenfeld, den

Christian Staudter
Erster Bürgermeister



STADT GEISENFELD LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 86 BIRKENHEIDE - ILMENDORF

Fassung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT, DEN 21.05.2015
DEN 30.07.2015