

Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)

**PRÄAMBEL**

Die **STADT GEISENFELD**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „BIRKETFELD I – ZELL 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG**

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 35 "Birketfeld I – Zell 1. Änderung" in der Fassung vom .....

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom .....

Diese erste Änderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 35 „Birketfeld I - Zell“.

**TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 I+D Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)  
2.2 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)  
2.3 0.5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**  
3.1 o offene Bauweise  
3.2 Baugrenze  
3.3 nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)  
3.4 Firstrichtung zwingend  
3.5 SD Satteldach

- Verkehrsflächen**  
4.1 Straßenverkehrsfläche  
4.2 Fußweg  
4.3 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Garagen, Stellplätze**  
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grünordnung**  
zu pflanzende Bäume

**TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Abstandsflächen:**  
An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**  
2.1 Garagen sowie Stellplätze mit Schutzdächern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zur Grundstücksgrenze, die an die Erschließungsstraße angrenzt (= Straßenbegrenzungslinie), einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.  
2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup>. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:**  
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.
- Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:**  
4.1 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage des vorhandenen Geländes an der südlichen Außenwand, darf maximal 4,60 m betragen.  
4.2 Für das Baugebiet werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer erhalten.  
4.3 Die zulässige Dachneigung darf 35° - 42° betragen, bei einer Kniestockhöhe von max. 1,0 m. Garagendächer sind der Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper anzupassen oder als Flachdächer auszubilden. Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, gemessen an der Außenwand.  
4.4 Die geneigten Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotbraunen, grauen oder schwarzen Dachziegeln oder Betonziegeln oder nach dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken.
- Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.
- Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.
- Bauliche Gestaltung:**  
Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und hell (weiß oder pastellfarben) gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalungen (naturbelassen oder braun) zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.
- Geländeveränderungen:**  
Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße bzw. öffentliche Grünfläche anzugleichen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzuböschern, der Abstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskammes zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig, ausgenommen bei Zufahrten zu Grenzgaragen.
- Zufahrten und Einfriedungen:**  
7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).  
7.2 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.  
7.3 Straßenseitig sind Einfriedungen nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Straßenseitig sind Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten und Maschendrahtzäune unzulässig. Mauern und Gabionen sind generell unzulässig.
- Grünordnung:**  
8.1 Allgemeines  
8.1.1 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).  
8.1.2 Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen ist dem Punkt 8.2.3 zu entnehmen.  
8.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
8.2.1 Je 200 m<sup>2</sup> angefangener unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Hierbei werden die auf den Grundstücksflächen durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume mit angerechnet.

- 8.2.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 10.1) zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen.
- 8.2.3 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:  
Bäume: Hochstamm, 3xv., mB. StU 12/14  
Obstbäume: 2xv. StU 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling  
Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

**TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- bauliche Anlagen
- 196 Flurstücknummern
- Gestaltungsempfehlungen:  
Gestaltungsempfehlungen dienen dazu, den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Stadt Geisenfeld in baugesamtlicher Hinsicht darzulegen. Ziel ist es, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen bei einer großen Vielfalt möglicher Einzelslösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.  
4.1 Glänzendes oder glänzend eloxiertes Material für Fenster, Türen und Tore sind möglichst zu vermeiden. Putzflächen sollten weiß gestrichen werden, eine kräftige Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster oder Türen beschränkt bleiben.  
4.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.  
4.3 Dachliegefenster sollten sparsam und in kleinen Formaten eingesetzt werden. Auf die bauliche Gestaltung der Dachflächen sollte besonders geachtet werden, da sie wesentlich zum Erscheinungsbild eines Quartiers beitragen.  
5. Vor- und Anbauten von Fassaden:  
Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.  
6. Wasserwirtschaft:  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.  
Erforderliche Bauwassererhaltungen sind im Zuge von Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Tankbehälter gegen Auftrieb zu sichern.  
Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.  
7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.  
8. Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine TeilverSORGUNG aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.  
9. Wärmepumpen:  
Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.  
Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.  
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.  
10. Grünordnung:  
Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.  
Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.  
Freiflächengestaltungsplan  
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.  
Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

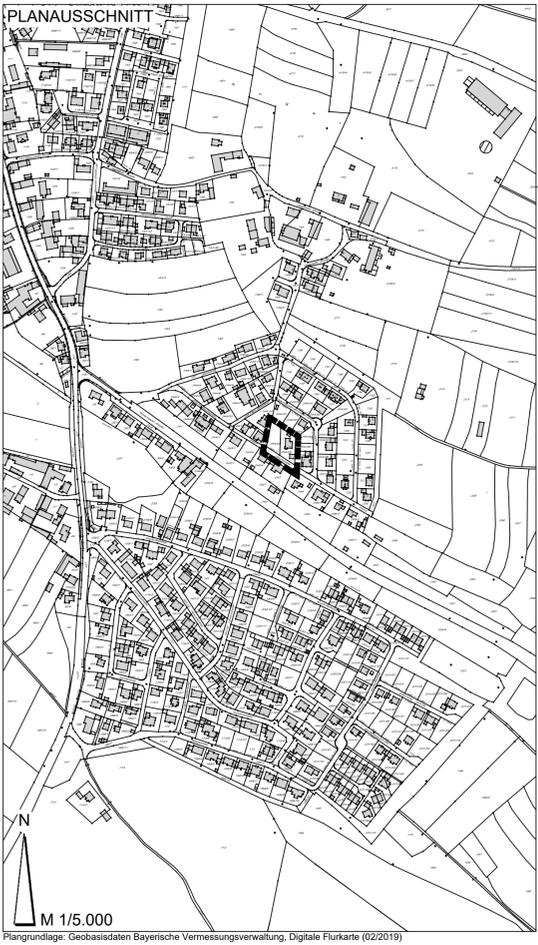
- Pflanzenlisten:**  
Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Arten empfohlen:  
Bäume:  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Crataegus laevifolia 'Carrierei'  
Prunus avium 'Plena'  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Sorbus intermedia 'Brouwers'  
Tilia cordata  
Obstbäume:  
Malus in Arten und Sorten  
Pyrus in Arten und Sorten  
Prunus in Arten und Sorten  
Feld-Ahorn in Arten und Sorten  
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten  
Hainbuche in Arten und Sorten  
Apfel-Dorn  
Vogel-Kirsche  
Mehlbeere  
Vogelbeere  
Schwedische Mehlbeere  
Winter-Linde in Arten und Sorten  
Apfel in Arten und Sorten  
Birne in Arten und Sorten  
Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen in Arten und Sorten

- Sträucher:  
Amelanchier lamarckii  
Amelanchier ovalis  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus spec.  
Rhamnus frangula  
Salix spec.  
Syringa vulgaris  
Ribes alpinum  
Rosa spec.  
Viburnum opulus  
Kupfer - Felsenbirne  
Echte Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingrifflicher Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenbüchsen  
Gemeiner Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Pfeifenstrauch - in Arten und Sorten  
Gemeiner Faulbaum  
Weiden in Arten  
Wild-Flieder  
Alpen-Johannisbeere  
Wildrosen in Arten  
Gewöhnlicher Schneeball

- DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 35 „Birketfeld I - Zell 1. Änderung“, Stadt Geisenfeld verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Erlasse sowie die fachlichen Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FL) können diese bei der Stadt Geisenfeld zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

**TEIL E. 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
- 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 ..... Paul Weber (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
Geisenfeld, den ..... Paul Weber (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 jedermanns 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 wird hingewiesen.  
Geisenfeld, den ..... Paul Weber (1. Bürgermeister)



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 35**  
**„BIRKETFELD I – ZELL 1. ÄNDERUNG“**  
**STADT GEISENFELD**

STADT: GEISENFELD  
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 15.10.2020

ZEICHNUNGSMASSSTAB:  
ÜBERSICHTSPLAN M 1/5.000  
LAGEPLAN M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:  
DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000  
M 1/5.000

PLANUNG:  
.....

SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER  
HOLZSTRASSE 47  
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946  
TELEFAX 089 / 4900 1836  
E-MAIL info@schwarzplan.muc.de