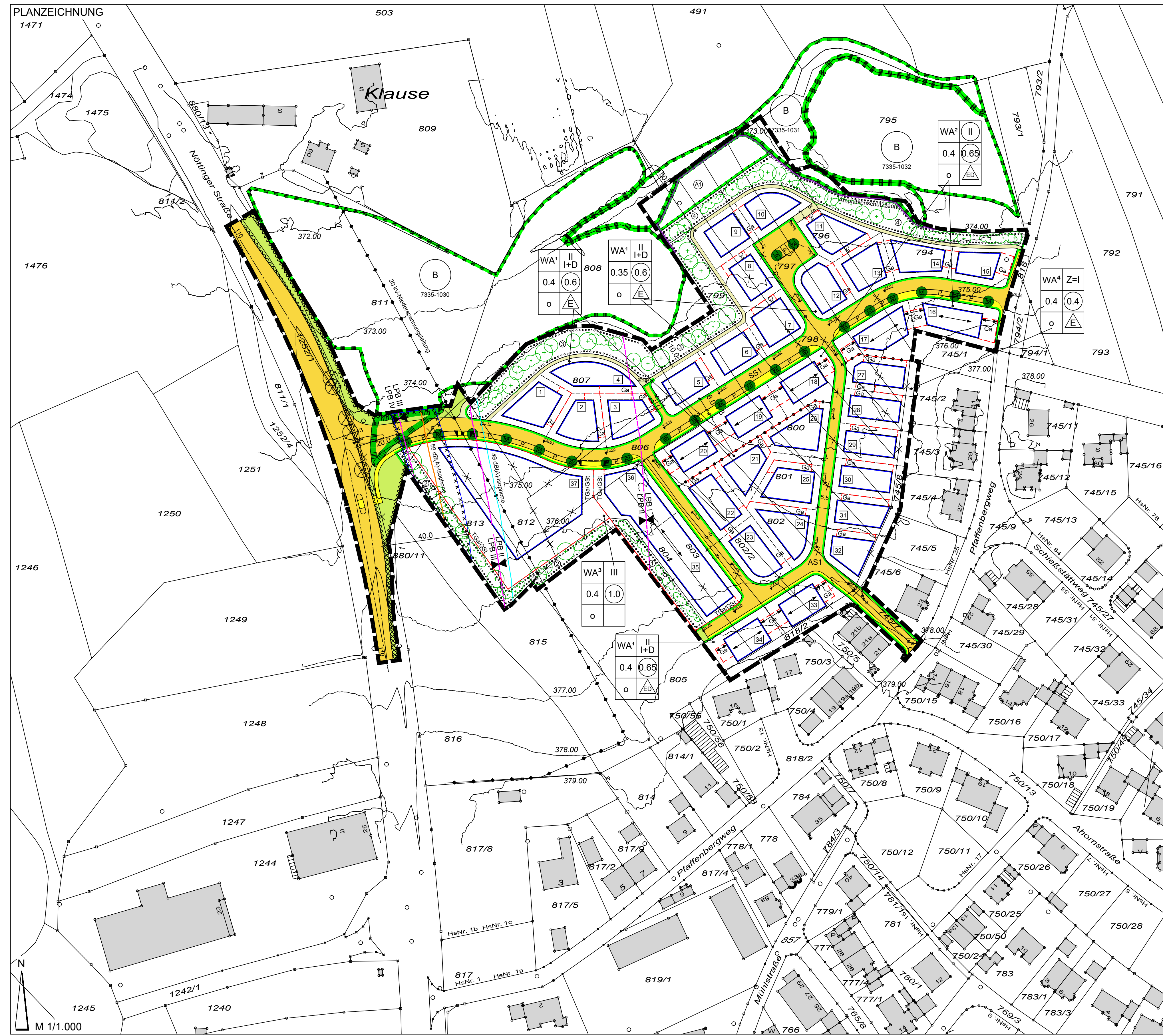
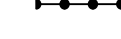
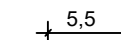
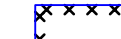
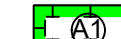
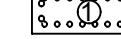




PRÄAMBEL	A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5. Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze
Die STADT GEISENFELD , Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund	1. Art der baulichen Nutzung	5.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9, 10, 10a, und 13 Baugesetzbuch (BauGB)	WA ¹ Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), z.B. Wohngebiet WA ¹	5.2  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschafts-carports
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)	Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.	5.3  Umgrenzung von Flächen für offene Gemeinschaftsstellplätze
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)	2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	5.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)	2.1 Z=I max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1	6. Sonstige Planzeichen
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)	2.2 I+D max. Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein), z.B. 1+D	6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den	2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2	6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
BEBAUUNGSPLAN NR. 97 „AM PFAFFENBERG – 2. ÄNDERUNG“ als SATZUNG	2.4  Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2	6.3  Maßzahl in Metern (z.B. 5,5 m)
Bestandteile der Satzung:	2.5 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35 Für die Parzellen 35, 36 und 37 ist für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50% zulässig, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8.	6.4  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotzone)
• Der Bebauungsplan Nr. 97 „Am Pfaffenberg – 2. Änderung“ in der Fassung vom	2.6  Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6	6.5  Baubeschränkungszone
Mit beauftragt ist:	3. Bauweise, Baugrenzen	6.6  Lärmgebiete
• die Begründung in der Fassung vom,	3.1 o offene Bauweise	7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
einschließlich	3.2  Baugrenze	7.1  Einzelbaum, zu pflanzen
• Baugrundgutachten vom	3.3  nur Einzelhäuser zulässig Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	7.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. A1)
• Immissionschutzgutachten vom 06.07.2018	3.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	7.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Pflanzfläche 1)
• Gutachten zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch vom 20.07.2018	3.5  Firstsicherung zwingend	7.4  Amphibienschutzzaun
• Kampfmittelvorerkennung vom 10.08.2018.	4. öffentliche Verkehrsflächen	
Die 2. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan Nr. 97 „Am Pfaffenberg“.	4.1  Straßenverkehrsfläche	
	4.2  Gehweg	
	4.3  Wirtschaftsweg	
	4.4  Straßenbegrenzungslinie	
	4.5  Einfahrtbereich	
	4.6 P Parkflächen	
	4.7  Verkehrsgrün	

- | FESTSETZUNGEN DURCH TEXT | |
|--------------------------|--|
| 1. | <p>Abstandsflächen:</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichend von Abs. 4, Satz 2 wird als Maß für die Höhe der neu festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Wand festgesetzt.</p> |
| 2. | <p>Tiefgaragen, Garagen, Stelltische und Nebenanlagen:</p> <p>Tiefgaragen, Garagen sowie Stelltische mit Schutzdachem sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überlast sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchgehenden Erd- und Humusschicht zu bedecken. Für die Parzellen 1 bis 34 sind offene Stelltische auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Garagen müssen zur Grundstücksgrenze, die an der Erschließungsstraße liegt (z. (Straßenbegrenzungslinie), einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.</p> |
| 2.2 | <p>Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamthöhe von maximal 20 m. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.</p> |
| 3. | <p>Höhenlage der baulichen Anlagen:</p> <p>Für die Parzellen 1 bis 7, 12 bis 32 und 37 darf die Oberkante der Rohdecke der Erdgeschossfußbodens im Mittel nicht mehr als 0,10 m über dem Fahrtrahnen der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.</p> <p>Für die Parzellen 8 bis 11 und 33 bis 36 darf die Oberkante der Rohdecke der Erdgeschossfußbodens im Mittel nicht mehr als 0,50 m über dem Fahrtrahnen der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.</p> |
| 4. | <p>HÖHE der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:</p> |
| 4.1 | <p>Es sind nur folgende Gebäudeprofile zulässig:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>WA 1</p> <p>Strichhöhe/Innenkante
Zulässige Höhe: 0,25 m</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>WA 2</p> <p>Strichhöhe/Innenkante
Zulässige Höhe: 0,25 m</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>WA 3</p> <p>Strichhöhe/Innenkante
Zulässige Höhe: 0,25 m</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>WA 4</p> <p>Strichhöhe/Innenkante
Zulässige Höhe: 0,25 m</p> </div> </div> |
| 4.2 | <p>Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt der Benkante aufweisendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens ist den festgesetzten Gebäudeprofile zuzurechnen.</p> |
| 4.3 | <p>Die Höhe des Kniestocks ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zuzurechnen. Die Höhe der Oberkante der Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, gemessen an der Außenwand.</p> |
| 4.4 | <p>Die Dachform und Dachneigung der Hauptkörper sind den festgesetzten Gebäudeprofilen zuzurechnen. Garagentische sind der Dachform und Dachneigung der Hauptkörper anzupassen oder als Flachdächer auszubilden.</p> <p>Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer erhalten.</p> |
| 4.5 | <p>Die geneigten Dächer des Hauptkörper und der Garagen sind mit trottoirartigen, grauen oder schwarzen Dachziegeln oder Betondeckeln oder nach dem aktuellen Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken.</p> |
| 4.6 | <p>Mehrfache Dächer sind unzulässig.</p> |
| 4.7 | <p>Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Negative Gauben (Dachschneitte) sind unzulässig. Das Dachneigungswinkel der Zwerchhäuser muss mindestens 10° unter dem First der Hauptgebäude einbinden. Die Gesamtheit der Dachaufbauten (Dachgaube, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.</p> |
| 4.8 | <p>Doppelhäuser sind in Dachform, -eindeckung und -neigung einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser müssen profil- und höhenmäßig sein.</p> |
| 5. | <p>Bauliche Gestaltung:</p> <p>Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und gestrichene Mauerflächen oder Holzwerkstoffe zulässig.</p> |
| 6. | <p>Geländeveränderungen:</p> <p>Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße bzw. öffentliche Grünflächen anzupassen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen in einem Bschungswinkel von mind. 12° abzuschneiden, der Abstand des Bschungswinkels bzw. Böschungskamms zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig, ausgenommen bei Zufahrten zu Grenzgaragen.</p> |
| 7. | <p>Zufahrten und Einfriedungen:</p> |
| 7.1 | <p>Garagenzufahrten und Stelltische dürfen nur wasserundurchlässig befestigt werden (weggebundene Deckung, auf Fuge verteilte Raseneinsteie etc.).</p> |
| 7.2 | <p>Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.</p> |
| 7.3 | <p>Straßenseitig sind Einfriedungen nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,30 m. Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Straßenseitig sind Metallgefälle, Industriezaun, Maschendraht und Maschendrahtzaun unzulässig. Mauern und Giebels sind generell unzulässig.</p> |
| 8. | <p>Immissionsschutz:</p> |
| 8.1 | <p>Bauliche Schallschutzmaßnahmen:</p> <p>In den Bereichen des Bebauungsplanes mit Überschreitung der Immissionsgrenze der Verkehrsmittelschallzufuhrverordnungen (16 dBmSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) ist durch eine entsprechende Grundorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 („Schallschutz Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnkichen), die Immissionsgrenze der 16. dBmSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts einhalten sind.</p> |
| 8.2 | <p>Passive Schallschutzmaßnahmen, nur Verkehlungen:</p> <p>Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fenster, so sind an diese entsprechenden Fassaden seitlichen Schallschutzmaßnahmen einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern in diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten werden. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen in Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab 01.01.2016), wozu Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.</p> <p>Die Außenbänke der im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 schutzbedürftigen Räume, müssen dabei in je Lampebereich die Anforderungen an die Luftschallschutz gemäß Tabelle 1 der DIN 4109-1:1989-11 in Verbindung mit Tabelle 9 und Tabelle 10 erfüllen.</p> |
| 9. | <p>Niederschlagswasserversickerung:</p> <p>Anfallendes abflussmässiges Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen ist in die Kanalisation zu entsorgen. Die Entwässerung der öffentlichen Flächen ist in die Kanalisation zu entsorgen. Die Entwässerung der öffentlichen Flächen ist in die Kanalisation zu entsorgen.</p> |

- ## GRÜNDORDNUNG
- 10.1 Allgemeines:**
- 10.1.1 Bei Reihenfanzplanungen ist jeweils einheitlich eine Baumart pro Straße zu verwenden.
- 10.1.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumfanzplanungen können in ihrem Standort geringfügig in die Richtung variieren.
- 10.1.3 Für Baum- und Strauchfanzplanungen sind Arten nachfolgender Fanzanzqualität zu verwenden:
Mindestfanzanzqualität für Einzelbaumfanzplanungen im Bereich der Verkehrsflächen:
Hochstamm, xvb., mbb., STU 18/20
Mindestfanzanzqualität für Einzelbaumfanzplanungen im Bereich der Fanzanzflächen:
Hochstamm, xvb., mbb., STU 16/18
Verpflanzter Strauch, Hob., Hob 60-100
Mindestfanzanzqualität für Einzelbaumfanzplanungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen:
Hochstamm, xvb., mbb., STU 12/14
Verpflanzter Strauch, Hob. 60-100
- 10.1.4 Bei Baumfanzplanungen innerhalb von Belagsflächen (auch in Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenförmig, durchwurzelbarer Fanzanz von 12 m² vorzusehen. Ausnahme: auch auf überdeckte Fanzanzflächen zulässig (z.B. mit Baumstumpf).
- 10.1.5 Baumfanzplanungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLI“ Empfehlung für Baumfanzplanungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Fanzanzgruppen und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.
- 10.1.6 Die Fanzanzplanungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Sträuchern und Sträuchern sind diese nachzufanzplanen; Mindestfanzanzqualität für Baum- und Strauchfanzplanungen ist dem Punkt 10.1.3 zu entnehmen.
- 10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 10.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Fanzanzvorschlänge siehe unter Hinweis Pkt. 33) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.
- 10.2.2 Je 200 m² angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau oder ein Obstbaum (Fanzanzvorschlänge siehe unter Hinweis Pkt. 33) zu pflanzen.
- 10.2.3 Auf der Fanzanzfläche 1 ist eine Eingrünung mittels Fanzanzplanung standortgerechter Sträucher anzulegen (Fanzanzvorschlänge siehe unter Hinweis Pkt. 33). Es sind lockere Strauchgruppen zu pflanzen. Pro 10 m² Fanzanzfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.
- 10.2.4 Auf der Fanzanzfläche 2-4 ist eine Eingrünung mittels Fanzanzplanung standortgerechter Bäume und Sträucher anzulegen (Fanzanzvorschlänge siehe unter Hinweis Pkt. 33). Pro 300 m² Grünfläche sind mindestens drei Laubbäume und pro 10 m² Grünfläche mindestens zwei Sträucher in lockeren Gehölzgruppen zu pflanzen.
- 10.3 Straßenbegleitgrün**
- 10.3.1 Das durch Planzeichen festgesetzte Straßenbegleitgrün ist mit Laubbäumen und Sträuchern anzulegen (Fanzanzvorschlänge siehe unter Hinweis Pkt. 33). Die Fanzanzplanungen und die Ansaaten sind artenspezifisch zu pflegen und zu erhalten.
- 10.3.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind nachfolgende Arten zulässig:
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn) in Arten und Sorten
Acer campestre (Feld-Ahorn) in Arten und Sorten
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium 'Pleia' (Vogelkirsche)
Tilia cordata (Winter-Linde) in Arten und Sorten
- 10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 10.4.1 Der Ausgleich des betroffenen § 30 BNatSchG Biotop (Biotoptyp G221-G200NBK) auf Teilflächen der Flurnummern 798, 798 197 und 796 Gemarkung Geisenfeld stattfindet. Die Fläche zum Ausgleich (A1) (siehe Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 7.2) hat eine Größe von 800 m².
- Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für feuchte Standortverhältnisse auszusäen und in den ersten drei Jahren durch eine dreischichtige Mahd zu extensivieren. In den Folgejahren ist die Fläche durch eine zweischichtige Mahd mit dem ersten Schnitt ab Mitte Juni und dem zweiten Schnitt ab Mitte August gepflegt. Das Schnittgut ist abzuführen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- 10.4.2 Vermeidungsmaßnahme 1V: Zu Beginn der Bauphase (Erschließungsarbeiten) ist entlang des Gehlängsbereichs im Nordosten im Übergang zu den Flurnummern 7335-103 und 7335-1032 ein Amphibienzschutzzaum mit Umkehrschleifen und Überleitungsschutz (siehe Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 7.4) zu errichten. Der Zeitraum der Installation ist in Abstimmung mit einer fachkundigen Umweltbaubegleitung festzulegen.
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1. vorhandene Flurstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. aufzuführende Flurstücksgrenzen
4. bauliche Anlagen
5. 196 Flurstücksnr.
6. Parzellennummer
7. AS1 Anliegerstraße 1
8. SS1 Sammelstraße 1
9. Versorgungslinie oberirdisch (20 kV-Niederspannungsleitung), Bestand
10. Höhenlinien mit Höhennoten des vorhandenen Geländes ü.N.N. (z.B. 376,00 m)
11. Höhennoten der Verkehrsflächen ü.N.N. (z.B. 375,90 m)
12. Straßenverkehrsfläche, Darstellung unverbundlich
13. Baum, zu roden
14. Baum, zu pflanzen
15. Gehölze flächig, zu pflanzen
16. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer
17. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer – Fläche des Biotopverlusts
18. 59 dB(A)-Isohphone
(entspricht Immissionsgrenzwert zur Tagzeit gem. 16. BImSchV)
19. 49 dB(A)-Isohphone
(entspricht Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit gem. 16. BImSchV)
20. Sichtdreieck mit Maßangaben
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen 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. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefähige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumfanzplanungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
21. 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.
22. Immissionschutz:
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Geisenfeld an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
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 Immissionswerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 44 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

- Gärusche dürfen auch an den Immissionsorten nicht tonhalla (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgesetzt treffend (vorstehende Energieanlagen im Frequenzbereich 10 Hz bis 100 kHz und 1,5 bis 1,5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1987 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

23. Wasserverschutz:
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
Erforderliche Bawasserhaltungen sind im Zuge von Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pflaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Tankhauben gegen Auftrieb zu sichern.
Für unterkellerte Gebäude, die fach auf der grundwasserführenden Kesselschicht gegründet werden und somit im Einflußbereich des Grundwassers liegen, wird eine wasserundurchlässige Bauweise (WU-Beton, "Weiße Wanne", Beschränkung der Rasbreite) und eine Abdichtung nach DIN 18199-6 "Abdichtungen gegen das aufsteigende Wasser und aufsteigendes Sickerwasser", Bemessung und Ausführung" empfohlen.
Lichtschächte sollten hochwassergeangepast ausgeführt werden.
Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pflaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

24. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdächtige Stellen mit konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserverschuttsamt Altlastenamt zu informieren.

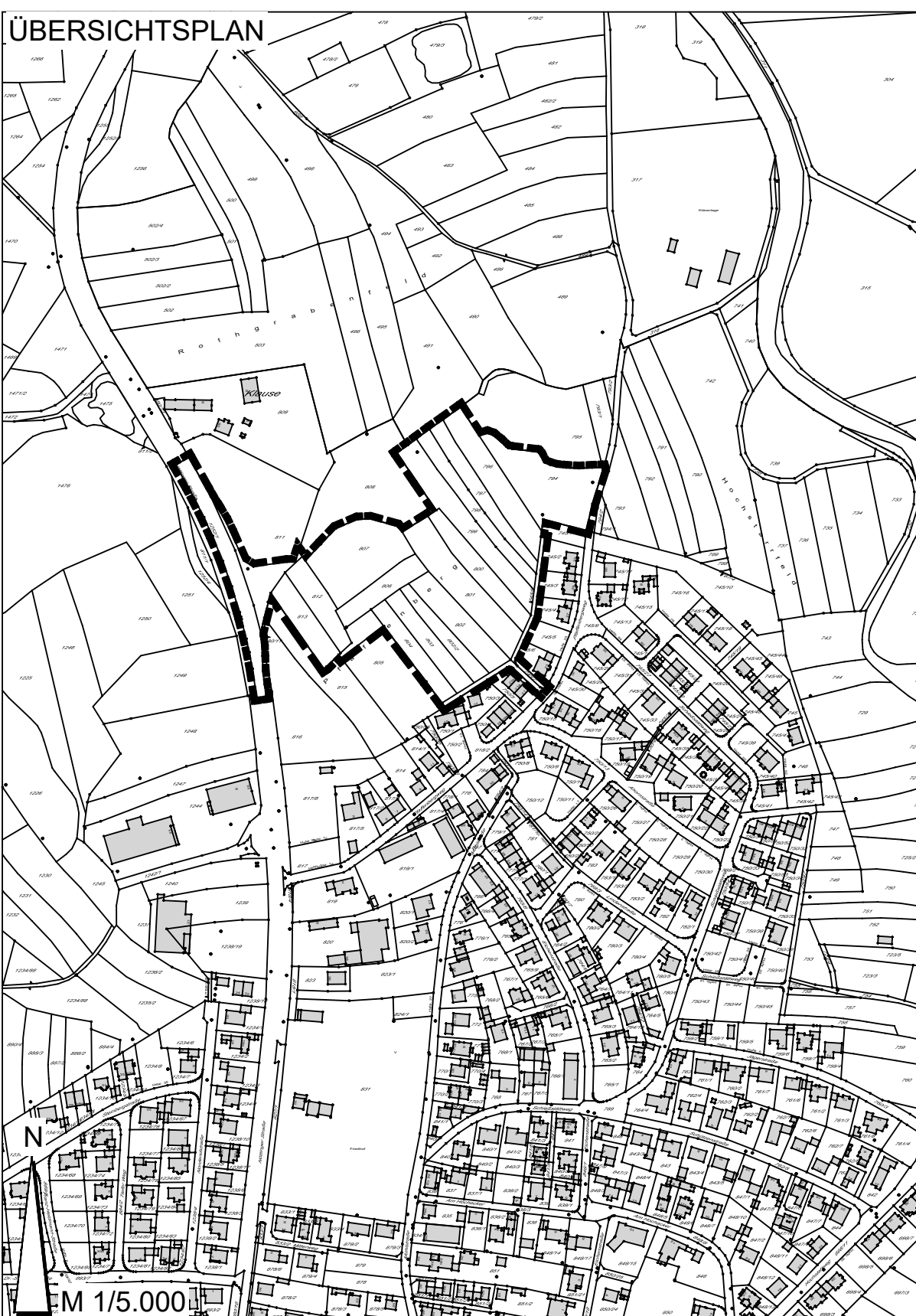
25. Eventuell zu Tage tretende Bodenkernproben unterliegen gemäß A 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DStG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

26. Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversegerung gegen regenerativer Energiequellen (z.B. Photovoltaik, Windkraft, Wasserkraft, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.

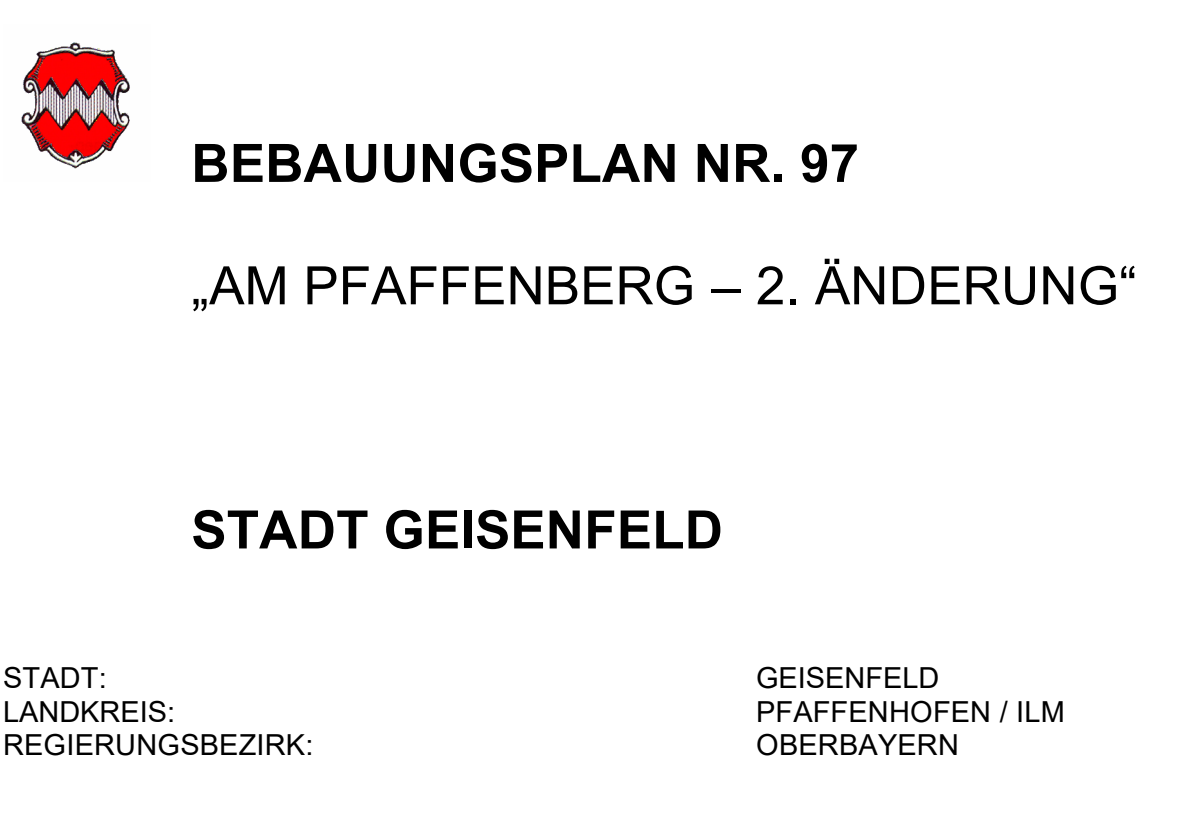
27. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

28. Kampfmittelbehatschuche:
Für das Projektgebiet konnte nach Auswertung von Luftbildern und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Arbeitsplan Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

29. Bauvorbeut:
Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs.1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn ein Bauvorbeut.
Werbe- oder sonstige Hinweiszeichen sind gemäß Art. 23 Abs.1 StrWG innerhalb der Bauvorbeutzone unzulässig. Die Bauvorbeutzone der Anbauvorbeutzone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
Eine Ausnahme von der Anbauvorbeutzone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Befestigung zugelassen werden.
Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von Bäume 7,50 m, Damm > 3,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 1 Nr. 9 BauStrWG, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RFS bzw. RAL).
Baubeschränkung:
Entlang Staatsstraßen ist gem. Art. 24 Abs. 1 StrWG für bauliche Anlagen bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahnbede die Zustimmung der Straßenbauverwaltungsamt notwendig.
30. Oberboden:
Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlagen sollen oberflächlich mit einer Deckschicht versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
31. Baumpflanzungen im Bereich von Teutoburg-Letungen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sollten geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden. Hinsichtlich der Baumpflanzungen unzulässig. Die Baumpflanzungen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
32. Grünordnung:
Freiflächenfeststellungsplan
Als Bestandteil des Baunaturges in der Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächenfeststellungsplan einzureichen.
Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
33. Pflanzlisten
Für die durch textliche Festsetzungen festgesetzten Laubbäume und Sträucher im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:
Bäume:
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Crataegus avellana 'Carriere'
Prunus avia '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
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Apfel in Arten und Sorten
Birne in Arten und Sorten
Kirschen, Pflaumen, Zwetschgeln in Arten und Sorten
Sträucher:
Amelanchier lamarckii
Amelanchier ovalis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Philadelphus spec.
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Apfel-Dorn
Vogel-Kirsche
Hainbuche
Vogelbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde in Arten und Sorten
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Salix spec.
Syringa vulgaris
Ribes alpinum
Rosa spec.
Viburnum opulus
Kiefer:
Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Hainbuche in Arten und Sorten
Mehlbeere
Vogel



- ## D. VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde m. d. Begründung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom der Bebauungsplanung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
- Geisenfeld, den Paul Weber
(1. Bürgermeister)
5. Ausgerfertigt
- Geisenfeld, den Paul Weber
(1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zum üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereithalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 21 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Geisenfeld, den Paul Weber
(1. Bürgermeister)



FASSUNG VOM: Erläutern gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB "Erläuterung"	17.02.2022
ZEICHNUNGSMASSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN	M 1/5.000
LAGEPLAN	M 1/1.000
PLANGRUNDLAGEN:	
DIGITALISIERTE FLURKARTEN	M 1/1.000 M 1/1.000
PLANUNG:	
.....	
SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER	NARR RIST TÜRK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN	ISARSTRASSE 9 85471 MARZLING
TELEFON 089 / 4900 1946	TELEFON 08161 / 98 928 0
TELEFAX 089 / 4900 1836	TELEFAX 08161 / 98 928 99
E-MAIL info@schwarzarchitekten.de	E-MAIL net@narr-rist-tuerk.de