

**PRÄAMBEL**

Die **STADT GEISENFELD**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund  
 -der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 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 zur Zeit gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „AN DER PAULUSSTRASSE - ENGELBRECHTSMÜNSTER“ als SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - I+D Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0.3 Grundsflächenzahl (GRZ)
  - 0.6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - △ nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)
  - △D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig)

Abweichend hiervon wird bei Einzelhäusern eine Einliegerwohnung als max. 30% der Gesamtwohlfäche betragen und wird auf max. 49 m² begrenzt.

- ← Firstrichtung zwingend
- Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - 1.1 Straßenverkehrsfläche
  - 1.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.3 Einfahrt
- Flächen für Garagen, Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
  - 1.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - 1.2 Maßzahl in Metern (z.B. 5,50 m)
  - 1.3 Baubeschränkungszone  
Einleitung der freien Strecke von Bundesstraßen ist gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz FStZO für bauliche Anlagen bis 40 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.
  - 1.4 GOK 377.50 Geländeoberkante neue Geländeoberkante ü.NN (z.B. 377.50 m)
  - 1.5 Grünordnung
    - 1.5.1 private Grünfläche mit Pflanzgebot
    - 1.5.2 öffentliche Grünflächen
    - 1.5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 1.5.4 Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser (siehe B.3.4.3)
    - 1.5.5 nicht zu versiegelnde Flächen (Wirtschaftsweg, Garagenzufahrten)
    - 1.5.6 RRB Regenrückhaltebecken

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**

- Abstandsflächen:**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**  
Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- Nebengebäude und Nebenanlagen** im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m². Sie müssen zur straßenreigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- Immissionsschutz:**  
An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Grafik in der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung 4157.0 / 2010 - AS vom 14.01.2011 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume) nach derartigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

Überschreitung der Orientierungswerte liegen an folgenden Baukörpern und Fassaden vor:

Parzelle:	Fassade:
9	Ost
10	Ost

- An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Grafik in der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung 4157.0 / 2010 - AS vom 14.01.2011 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm nachts der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume) nach derartigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

Überschreitung der Orientierungswerte liegen an folgenden Baukörpern und Fassaden vor:

Parzelle:	Fassade:
7	Ost, Süd
8	Ost, Süd
9	Nord, Ost, Süd
10	Ost, Süd
11	Ost, Süd
12	Ost
13	Ost

- Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind für Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen ist. Dabei sind die Gebäude „Haus Parzellen 6-9 und 11-15“ dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen, das mit „Haus Parzelle 10“ bezeichnete Gebäude dem Lärmpegelbereich III.
- Um beim Einbau von Schallschutzfenster eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offene Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte Verkehrslärm vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschirmfilter) vorzusehen. Als Alternative sind kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.
- Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

- Bauliche Gestaltung:**
  - 2.1.1 Die Hauptbaukörper sind rechteckig, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2 auszubilden.
  - 2.1.2 Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sie sind zeitgleich zu planen und auszuführen.
- Dachgestaltung:**
  - 2.2.1 Dachform und Dachneigung  
In der durch Planzeichen A 7.2 festgesetzten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken mit ca. 180 m³ Inhalt und Drosselablauf zum Wehrbereich auszubilden. (Die genaue Festlegung des Rückhaltevolumens erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung Regenwasserkanalisation Engelbrechtsmünster.) Das Regenrückhaltebecken ist mit Ansaaten zu begrünen. Die Begrünung ist mit dem für die Ausführungsplanung des Beckens beauftragten Planungsbüro abzustimmen.
  - 2.2.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Negative Gauben (Dachschneit) sind unzulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtbreite der Dachgauben (Dachgaube, Zwerchgiebel und Zwerchhauser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.
  - 2.2.3 Der Kniestock ist bei „I+D“ auf maximal 0,50 m festzusetzen, bei „II“ ist nur ein konstruktiver Kniestock (maximal 0,25 m) zulässig. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, gemessen an der Außenwand.
  - 2.2.4 Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.
- 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.
- Gebäudehöhen:**
  - 2.4.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,20 m über dem Fahrbandrand der Erschließungsstraße liegen.
  - 2.4.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf das Niveau des Fahrbandrandes nicht übersteigen

- 2.4.3 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, beträgt im Mittel bei „I+D“ maximal 4,20 m, bei „II“ maximal 6,80 m.
- 2.4.4 Wegen der Randlage zum Überschwemmungsgebiet sind die Bauvorhaben nördlich der Paulusstraße hochwasserangepasst auszuführen. Ein Freibordmaß von 50 cm zur maßgeblichen Hochwasserkote von 374,57 m ü.NN ist einzuhalten, d.h., dass alle Öffnungen bzw. die Fußbodenoberkante aller künftig geplanten Gebäude (z.B. Lichtschächte und Kelleröffnungen) über der Höhe von 375,07 m ü.NN zu liegen kommen.
- 2.5 **Geländeveränderungen:**  
Wohnungen im Kellergeschoss sowie Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.  
Im südlichen Planungsbereich darf zur Errichtung baulicher Anlagen das vorhandene Gelände neu (natürliches Gelände) bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Gelände (z.B. Schräglänge) nur unwesentlich verändert werden (z.B. Angleichung des Vorkantens).  
Im nördlichen Planungsbereich ist aus entwässerungstechnischen Gründen das Gelände um ca. 0,5 m anzuheben (siehe Entwässerungskonzeption des Büros WipflerPLAN, Pfaffenhofen, vom 25.01.2012). Die Aufüllungen sind zu den Geländebereichen im Norden, Westen und Osten mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzugeben, der Abstand der Böschungsaußen zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig. Das Regenrückhaltebecken ist zu den Seiten mit einem Böschungswinkel von max. 1:3 auszubilden.
- 2.6 **Zufahrten und Einfriedungen:**
  - 2.6.1 Straßenseitig sind nur sockellose Holz- bzw. Metallzäune (kein Metallgelenk, Industriezäune, Stabmatten o.ä.) mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßeneinfriedung. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch geringe hinterplanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
  - 2.6.2 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserundurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).
  - 2.6.3 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.
  - 2.6.4 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.

**3. GRÜNORDNUNG**

- Allgemeines**  
Im Geltungsbereich sind alle nicht bebauten, nicht für Zufahrten, Wege, Eingänge, o.ä. befestigten oder gestalteten Flächen zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grundzustände des Ausführungsgebietes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47, 48, 49 und 50 frei wählbar.
- Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind pro privatem Grundstück heimische Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 14/16 in folgender Anzahl zu pflanzen: Parzelle 6 bis 13 mind. je 2 Bäume, Parzelle 14 und 15 mind. je 3 Bäume. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Ziffer C 18.3.1 zu entnehmen.
- Private Grünflächen**  
Auf den privaten Grundstücken, die sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden, ist entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen A 7.1 als Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen ein mind. 4 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit Sträuchern und pro privatem Grundstück mit mind. 1 Baum zu bepflanzen. Die durch Planzeichen C 7 dargestellten Bäume sind anzuheben. Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 14/16, verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten unter Ziffer C 18.3.1 und C 18.3.2 zu entnehmen.

**3. Öffentliche Grünflächen**

- Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen muss unmittelbar nach Inbetriebnahme der Erschließungsstraßen bzw. nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.
- Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**
  - 3.4.1 In der durch Planzeichen A 7.2 festgesetzten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken mit ca. 180 m³ Inhalt und Drosselablauf zum Wehrbereich auszubilden. (Die genaue Festlegung des Rückhaltevolumens erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung Regenwasserkanalisation Engelbrechtsmünster.) Das Regenrückhaltebecken ist mit Ansaaten zu begrünen. Die Begrünung ist mit dem für die Ausführungsplanung des Beckens beauftragten Planungsbüro abzustimmen.
  - 3.4.2 Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist in der durch Planzeichen A 4.1 festgesetzten Straßenverkehrsfläche unterirdisch ein Regenwasserkanal zu erstellen und an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße „Am Feld“ anzuschließen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist in dem als nicht zu versiegelnde Fläche festgesetzten Wirtschaftsweg ebenfalls unterirdisch ein Regenwasserkanal zu erstellen. Für jedes Grundstück ist ein Anschluss an den jeweiligen Regenwasserkanal vorzusehen und die Regenwasserkanäle sind an das Regenrückhaltebecken anzuschließen.
  - 3.4.3 Für die Ableitung des durch Niederschlag anfallenden Straßenwassers ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang der Paulusstraße auf öffentlichen Flächen die durch Planzeichen A 7.4 festgesetzte „Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser“ als behaltbare Mulde auszuführen und von jeglicher Bebauung sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern frei zu halten. Die Garagenzufahrten in diesem Bereich sind zu befestigen, z.B. als dreizeilige Pflaster-Rinnen.
  - 3.4.4 In den durch Planzeichen A 7.3 festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1)“ sind südlich der Parzellen 10 bis 13 und östlich der Parzelle 10 entlang des Wirtschaftsweges Rückhaltevolumina für Regenwasser in Form von ca. 2 m breiten und ca. 50 cm tiefen Abfangmulden mit Einlauf in den Regenwasserkanal anzulegen. Diese Retentionsbereiche sind naturnah auszubilden.

**3.5 Nicht zu versiegelnde Flächen**

- Die durch Planzeichen A 7.5 festgesetzten Flächen (Wirtschaftsweg, Garagenzufahrten) sind nicht zu versiegeln und als befestigte Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasen- und Pflaster) auszuführen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**
  - 3.6.1 Das Ausgleichsflächenmaß beträgt 6.657 m². Davon werden 2.281 m² innerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichem Grund auf den durch Planzeichen A 7.3 festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche A1) umgesetzt. 4.376 m² werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf einer Teilfläche der Flurnummer 314, Gemarkung Ilmdorf (Ausgleichsfläche A2) sowie einer Teilfläche der Flurnummer 607, Gemarkung Ilmdorf (Ausgleichsfläche A3) ausgeglichen.
  - 3.6.2 Ausgleichsfläche A1 ist als artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1, 5 g/m²) anzulegen und durch Ausagerung und geeignete dauerhafte Pflege zu einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist 2x jährlich (Juni und September) zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen. Düngereinsatz ist unzulässig.  
Die Fläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen zu gestalten und artensprechend zu pflegen. Die Fläche ist mit mind. 20 Bäumen, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 14/16 zu bepflanzen. 30% der Fläche ist mit Sträuchern in geschlossenen Verbänden zu bepflanzen. Die Mindestpflanzqualität ist verplanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100. Die zulässigen Arten sind den Pflanzlisten unter Ziffer C 18.3.3 zu entnehmen.
  - 3.6.3 Ausgleichsfläche A2 wird auf einer Ökotoptfläche der Stadt Geisenfeld mit der Flurnummer 314 (Teilfläche), Gemarkung Ilmdorf realisiert und ist weiterhin wie folgt zu pflegen: jährliche Mahd mit Abfahren des Mähgutes, keine Düngung. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese. Tatsächliche Flächengröße: 1.436 m², anrechenbare Flächengröße aufgrund ökologischer Verzinsung: 1.694 m².
  - 3.6.4 Ausgleichsfläche A3 wird auf einer Ökotoptfläche der Stadt Geisenfeld mit der Flurnummer 607 (Teilfläche), Gemarkung Ilmdorf umgesetzt und ist weiterhin wie folgt zu pflegen: jährliche Mahd mit Abfahren des Mähgutes, keine Düngung, Ernt und Pflege des Feldgehölzes. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese mit naturnaher Pflanzung. Tatsächliche Flächengröße: 2.438 m², anrechenbare Flächengröße aufgrund ökologischer Verzinsung: 2.682 m².

**3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Spezieller Artenschutz)**

Bei allen Baumaßnahmen sind die Belange des speziellen Artenschutzes im Einzelfall zu prüfen und ggf. entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen und durchzuführen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen ab zu klären, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grundzustände des Ausführungsgebietes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47, 48, 49 und 50 frei wählbar.

- Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind pro privatem Grundstück heimische Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 14/16 in folgender Anzahl zu pflanzen: Parzelle 6 bis 13 mind. je 2 Bäume, Parzelle 14 und 15 mind. je 3 Bäume. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Ziffer C 18.3.1 zu entnehmen.

**3.7 Private Grünflächen**

Auf den privaten Grundstücken, die sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden, ist entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen A 7.1 als Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen ein mind. 4 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit Sträuchern und pro privatem Grundstück mit mind. 1 Baum zu bepflanzen. Die durch Planzeichen C 7 dargestellten Bäume sind anzuheben. Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 14/16, verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten unter Ziffer C 18.3.1 und C 18.3.2 zu entnehmen.

**3. Öffentliche Grünflächen**

- Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen muss unmittelbar nach Inbetriebnahme der Erschließungsstraßen bzw. nach Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein.
- Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**
  - 3.4.1 In der durch Planzeichen A 7.2 festgesetzten öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken mit ca. 180 m³ Inhalt und Drosselablauf zum Wehrbereich auszubilden. (Die genaue Festlegung des Rückhaltevolumens erfolgt im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung Regenwasserkanalisation Engelbrechtsmünster.) Das Regenrückhaltebecken ist mit Ansaaten zu begrünen. Die Begrünung ist mit dem für die Ausführungsplanung des Beckens beauftragten Planungsbüro abzustimmen.
  - 3.4.2 Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist in der durch Planzeichen A 4.1 festgesetzten Straßenverkehrsfläche unterirdisch ein Regenwasserkanal zu erstellen und an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße „Am Feld“ anzuschließen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist in dem als nicht zu versiegelnde Fläche festgesetzten Wirtschaftsweg ebenfalls unterirdisch ein Regenwasserkanal zu erstellen. Für jedes Grundstück ist ein Anschluss an den jeweiligen Regenwasserkanal vorzusehen und die Regenwasserkanäle sind an das Regenrückhaltebecken anzuschließen.
  - 3.4.3 Für die Ableitung des durch Niederschlag anfallenden Straßenwassers ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches entlang der Paulusstraße auf öffentlichen Flächen die durch Planzeichen A 7.4 festgesetzte „Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser“ als behaltbare Mulde auszuführen und von jeglicher Bebauung sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern frei zu halten. Die Garagenzufahrten in diesem Bereich sind zu befestigen, z.B. als dreizeilige Pflaster-Rinnen.
  - 3.4.4 In den durch Planzeichen A 7.3 festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1)“ sind südlich der Parzellen 10 bis 13 und östlich der Parzelle 10 entlang des Wirtschaftsweges Rückhaltevolumina für Regenwasser in Form von ca. 2 m breiten und ca. 50 cm tiefen Abfangmulden mit Einlauf in den Regenwasserkanal anzulegen. Diese Retentionsbereiche sind naturnah auszubilden.

- Für neu zu errichtende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversegerung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.
- Grünordnerische Hinweise
- Oberboden
- Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern und so zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden.
- Baumpflanzungen  
Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern. Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- Pflanzlisten
- Für die festgesetzten Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücke sind heimische standortgerechte Baumarten 2. Ordnung zulässig. Empfohlen werden folgende Arten:  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Malus  
Prunus  
Sorbus  
Obstbäume  
Apfel „Alme“  
Apfel „Roter Boskoop“  
Birne „Kästliche von Charnay“  
Kirche „Burlat“
- Für die Sträucher im Bereich der privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen A1 sind beispielsweise nachfolgende heimische Arten geeignet:  
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)  
Cornus sanguinea (Roter Hartweige)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Salix aurita (Ohrenweide)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Für die Einzelbäume im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1) sind heimische standortgerechte Bäume der 1. oder 2. Ordnung zulässig. Beispieleweise:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)  
Alnus incana (Grau-Erle)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Wild-Kirsche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

**3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Spezieller Artenschutz)**

Bei allen Baumaßnahmen sind die Belange des speziellen Artenschutzes im Einzelfall zu prüfen und ggf. entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen und durchzuführen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen ab zu klären, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung und Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen und Text auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grundzustände des Ausführungsgebietes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47, 48, 49 und 50 frei wählbar.

- Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind pro privatem Grundstück heimische Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 14/16 in folgender Anzahl zu pflanzen: Parzelle 6 bis 13 mind. je 2 Bäume, Parzelle 14 und 15 mind. je 3 Bäume. Geeignete Arten sind der Pflanzliste unter Ziffer C 18.3.1 zu entnehmen.

**3.7 Private Grünflächen**

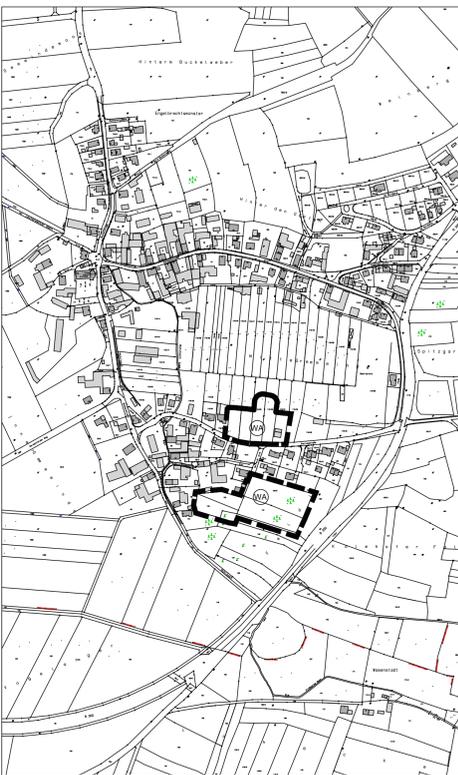
Auf den privaten Grundstücken, die sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden, ist entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen A 7.1 als Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen ein mind. 4 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit Sträuchern und pro privatem Grundstück mit mind. 1 Baum zu bepflanzen. Die durch Planzeichen C 7 dargestellten Bäume sind anzuheben. Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 14/16, verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100. Geeignete Arten sind den Pflanzlisten unter Ziffer C 18.3.1 und C 18.3.2 zu entnehmen.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 131 Flurstücksnummer
- Parzellenummer
- abzubrechendes Gebäude
- vorgeschlagener Baumstandort i.V.m. textlichen Festsetzungen Ziffer B.3.1.4
- Böschungen
- 377.50 vorhandene Höhen ü.NN (z.B. 377.50)
- Gestaltungsempfehlungen:  
Gestaltungsempfehlungen dienen dazu, den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Stadt Geisenfeld in baugestalterischer Hinsicht darzulegen. Ziel ist es, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen bei einer großen Vielfalt möglicher Einzelslösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.
- 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.
- Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformate, unregelmäßige Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.
- Dachgiegelfenster sollten sparsam und in kleinen Formaten eingesetzt werden. Auf die bauliche Gestaltung der Dachflächen sollte besonders geachtet werden, die sie wesentlich zum Erscheinungsbild eines Quartiers beitragen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden und Heizöltanks auftriebsicher zu gestalten.
- Erforderliche Grundwasserabsonkungen im Zuge von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodemerkmale bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 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.

**D. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom ..... mit ..... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Geisenfeld, den .....  
Christian Stadter  
(1. Bürgermeister)
- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am ..... gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.  
Geisenfeld, den .....  
Christian Stadter  
(1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.  
Geisenfeld, den .....  
Christian Stadter  
(1. Bürgermeister)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „AN DER PAULUSSTRASSE - ENGELBRECHTSMÜNSTER“**

**STADT GEISENFELD**

STADT: GEISENFELD  
 LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
 REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 22.11.2012

ZEICHNUNGSMASSSTAB:  
 ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP) M 1/5.000  
 LAGEPLAN M 1/1.000  
 AUSZUG AUS GLEICHFLÄCHEN M 1/5.000

DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/5.000

PLANUNG:

SCHWARZ ARCHITECTEN, STADTPLANER  
 NARR RIST TÜRK LANDSCHAFTSARCHITECTEN

HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN  
 ISARSTRASSE 9 85417 MARZLING

TELEFON 089 / 4900 1946  
 TELEFAX 089 / 4900 1836  
 E-MAIL info@schwarzarchitekten.de  
 TELEFON 08161 / 98 928 0  
 TELEFAX 08161 / 98 928 99  
 E-MAIL nrr@nrr-tu.de