



**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

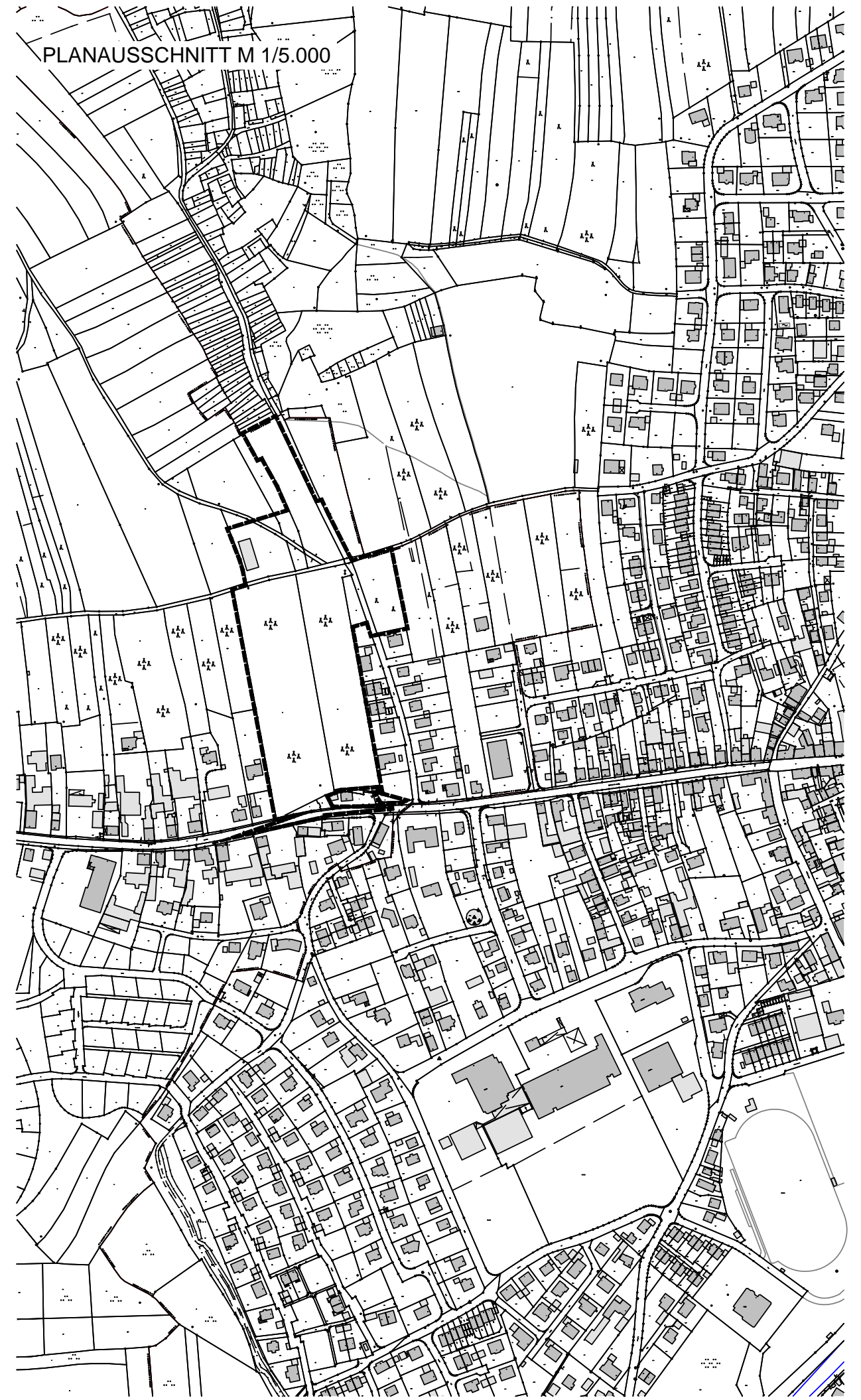
**BEBAUUNGSPLAN NR. 65 „AM GABISWEG - 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG**

- 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)**  
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 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. II)  
2.3 II Zahl der Vollgeschosse zwingend  
2.4 0.3 Grundflächenzahl (GRZ) (z.B. 0.3)  
2.5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (z.B. 0.6)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**  
3.1 o offene Bauweise  
3.2 — Baulinie (Parzelle 36) an der südlichen Baulinie sind Vorsprünge nicht zulässig, Rücksprünge nur bis 0,5 m  
3.3 — Baugrenze  
3.4 nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)  
 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 2. Wohneinheit zugelassen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung darf max. 30% der Gesamtwohnfläche betragen und wird auf maximal 49 m² begrenzt.  
Für das südliche Gebäude der Parzelle 36 entfällt die Wohneinheitenbeschränkung. Für das nördliche Gebäude der Parzelle 36 sowie für das Gebäude der Parzelle 37 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
  - Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
4.1 Straßenverkehrsfläche  
4.2 Straßenbegrenzungslinie  
4.3 Ein-/Ausfahrt Garagen  
4.4 Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage  
4.5 P Parkflächen  
4.6 Fußweg
  - Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**  
5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze  
5.2 Umgrenzung von Tiefgaragen  
5.3 Umgrenzung von Flächen für 5 oberirdische Stellplätze
  - Sonstige Planzeichen**  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
6.3 Maßzahl in Metern (z.B. 5,50 m)
  - Grünordnung**  
7.1 zu pflanzende Bäume  
7.2 zu erhaltende Bäume  
7.3 öffentliche Grünflächen  
7.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)  
7.5 Spielplatz  
7.6 Straßenbegleitgrün  
7.7 nicht zu versiegelnde Flächen  
7.8 offener Graben, zu erhalten  
7.9 Böschungen

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**  
1.1 **Ausgleichsflächen:**  
Es gelten die allgemeinen Ausgleichsflächenregelungen. Die westliche Baulinie der südlichen Parzelle 36 darf bis zum Abstand von 1,5 m zur westlichen Grundstücksgrenze mit Balkonen überschritten werden.  
1.2 **Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
1.2.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, ausgenommen Parzelle 36. Hier sind nur 5 Stellplätze innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.  
1.2.2 Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.  
1.2.3 Die Tiefgarage (Parzelle 36) ist mit einer mindestens 0,60 m dicken Erdüberdeckung zu versehen. Die Oberkante der Überdeckung der Tiefgaragen darf das Niveau des im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definierten Geländes nicht überagen. Eine Entlüftung der Tiefgarage zur nördlichen Grundstücksgrenze hin ist unzulässig.  
1.2.4 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 straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
  - Immissionsschutz:**  
1.3.1 An den geplanten Gebäuden, an welchen in der Grafik in der Anlage 2.0 der schalltechnischen Untersuchung 3240.2/2011-RK vom 12.09.2011 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm (L<sub>eq</sub> der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, (rote Pegelwerte) sind zur Tagzeit schutzbedürftige Räume (z.B. Wohn- und Aufenthaltsräume, Wohnküchen o.ä.) nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte (grüne Pegelwerte) vorliegt.  
1.3.2 An den geplanten Gebäuden, an welchen in der Grafik in der Anlage 2.0 der schalltechnischen Untersuchung 3240.2/2011-RK vom 12.09.2011 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm (L<sub>eq</sub> der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind (rote Pegelwerte) sind zur Nachtzeit schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume) nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte (grüne Pegelwerte) vorliegt. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.  
1.3.3 Wo eine Grundriss- und Wohnraumorientierung nach Ausschöpfung von planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind für Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutten) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/1.89 Schallschutz im Hochbau nachzuweisen ist. Dabei sind die Lärmpegelbereiche entsprechend der Anlage 4.0 der schalltechnischen Untersuchung 3240.2/2011-RK vom 12.09.2011 zu beachten.  
1.3.4 Um beim Einbau von Schallschutzfenstern 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. Schallklammer) vorzusehen. Als Alternative sind kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.  
1.3.5 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.
  - BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**  
2.1 **Bauliche Gestaltung:**  
Doppelhäuser und Garagen bei gegenseitigem Grenzsanbau sind profil- und höhen- gleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind zeitgleich zu planen und auszuführen.  
2.2 **Dachgestaltung:**  
2.2.1 Dachform und Dachneigung  
bei "I" 25°-30° symmetrisches Satteldach mit mittigem First  
bei "J+D" 38°-45° symmetrisches Satteldach mit mittigem First  
bei "J1" 25°-30° symmetrisches Satteldach mit mittigem First  
bei "J1\*" 15°-22° symmetrisches Walmdach mit mittigem First  
bei "J1\*" 7°-15° Pultdach  
Auf Parzelle 36 sind Pultdächer ausgeschlossen.  
Garagen erhalten die Dachform des Hauptgebäudes. Nebengebäude, Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.  
2.2.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Negative Gauben (Dachschneite) sind unzulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.  
2.2.3 Der Kniestock ist bei "I" und "J+D" auf maximal 0,50 m festgesetzt, bei "J1" ist nur ein konstruktiver Kniestock (maximal 0,25 m) zulässig. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, gemessen an der Außenwand.  
2.3 **Vor- und Anbauten von Fassaden:**  
Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten und Dachüberstände dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.  
2.4 **Gebäudehöhen:**  
2.4.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,20 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen.  
2.4.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf das Niveau des Fahrbahnrandes 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" und "J+D" maximal 4,20 m, bei "J1" maximal 6,80 m. Bei Pultdächern beträgt die untere traufseitige Wandhöhe maximal 6,10 m.

- 2.5 Geländeveränderungen:**  
Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Nördlich der Otto-Reinwald-Straße wird das Gelände aus entwässerungstechnischen Gründen bis maximal 0,5 m angehoben. Grundstücke sind bis OK Erschließungsstraße aufzufüllen. Zu Nachbargrundstücken sind keine Stützmauern zulässig, ggf. ist mit einem Böschungswinkel von 2:1 abzuschneiden. Im Bereich der Stichstraße östlich des Gabisweges wird das Gelände bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 1 m angehoben. An den Ostgrenzen der Parzellen 11, 12b und 20b sind Stützmauern bis zur OK der Erschließungsstraße zulässig. Weitere Stützmauern sind unzulässig. Nördlich der Parzelle 11 ist das Gelände zur Hopfenstraße hin im Böschungswinkel 2:1 abzuschneiden.  
Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans darf zur Errichtung baulicher Anlagen das vorhandene Geländeneuau (natürliches Geländeneuau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeneuau) nur unwesentlich verändert werden (z.B. Angleichung des Vorgartens). Im Bereich der Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.  
2.6 **Zufahrten und Einfriedungen:**  
2.6.1 Straßenseitig sind nur sockellose Holz- bzw. Metallzäune (kein Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten o.ä.) mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. An seitlichen hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch grüne hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.  
2.6.2 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdrüchlässig 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**  
3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.8.  
3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang anzulegen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen und bei Abgang der Arten artenspezifisch nachzupflanzen.  
3.3 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung mit Büäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Artenlisten siehe Ziffer 3.8.  
3.4 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Artenlisten siehe Ziffer 3.8.  
3.5 Entlang der Westgrenzen des Baugebietes sowie entlang der Nord- und Nordostgrenzen sind Gehölzstreifen (Abpflanzung von Büäumen und Sträuchern, siehe Lageplan) als Ortsrandbegrenzung herzustellen. Entlang der Ostgrenze des westlichen Grünzuges ist ein max. 1,5 m breiter Fußweg in wassergebundenem Aufbau herzustellen. Artenlisten siehe Ziffer 3.8.  
3.6 Der wasserführende Graben westlich des Gabisweges ist zu erhalten und darf nicht verrohrt werden. Innerhalb eines Streifens von 2 m zur Böschungsoberkante dürfen keine Gebäude errichtet werden. Überfahrten dürfen nicht als Verrohrung ausgeführt werden, sie sind als Deckelbrücken mit offener Sohle herzustellen.  
3.7 Der Spielplatz ist für Kinder bis 12 Jahren anzulegen. Die Ausstattung ist gem. DIN 18034 vorzunehmen.  
3.8 Artenlisten (Auswahl)  
Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150  
Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14  
3.8.1 Bäume:  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche  
Prunus padus - Traubeneiche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
3.8.2 Sträucher:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche  
Viburnum lantana - Voller Schneeball  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  
Obststräucher

- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
  - aufzubauende Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Parzellennummer
  - 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 gereinigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
  - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (Bestand)
  - Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit Schutzzone (Bestand)
  - Friedenskreuz
  - 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 Einzellösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.  
9.1 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.  
9.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige, ungliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.  
9.3 Dachfenster 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.  
10. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.  
11. 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.  
12. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.  
13. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.  
14. Erforderliche Grundwasserarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.  
15. 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.  
16. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen (hier: mit Grundwasserentnahme und Wiedereinleitung) geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen.
  - D. VERFAHRENSVERMERKE**  
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.  
2. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.  
Geisenfeld, den .....  
.....  
Christian Stauder  
(1. Bürgermeister)  
3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am ..... gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.  
Geisenfeld, den .....  
.....  
Christian Stauder  
(1. Bürgermeister)  
4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.  
Geisenfeld, den .....  
.....  
Christian Stauder  
(1. Bürgermeister)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 65**  
„AM GABISWEG - 1. ÄNDERUNG“  
**STADT GEISENFELD**

Die PLANFASSUNG DER 1. ÄNDERUNG ERSETZT DEN URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN NR.65 „AM GABISWEG“.

STADT: LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK:	GEISENFELD PFAFFENHOFEN / ILM OBERBAYERN
<b>FASSUNG VOM:</b>	<b>22.11.2011</b>
<b>ZEICHNUNGSMAßSTAB:</b>	
<b>ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP)</b>	M 1/5.000
<b>LAGEPLAN</b>	M 1/1.000
<b>AUSGLEICHSFLÄCHEN</b>	M 1/5.000
<b>PLANGRUNDLAGEN:</b>	
<b>DIGITALISIERTE FLURKARTEN</b>	M 1/1.000
<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	M 1/5.000
<b>PLANUNG:</b>	
<b>SCHWARZ ARCHITECTEN, STADTPLANER</b>	
HOLZSTRASSE 47	
80469 MÜNCHEN	
<b>TELEFON</b>	089 / 4900 1946
<b>TELEFAX</b>	089 / 4900 1836
<b>E-MAIL</b>	info@schwarzarchitekten.de