



PRÄAMBEL

Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9, 10, 10a, 13 und 13a 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 Planzeichnverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 „AM LUSTFELD II – UNTERPINDHART 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 87 „Am Lustfeld II – Unterpindhart 1. Änderung“ in der Fassung vom 16.08.2018.

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom 16.08.2018, einschließlich
- Umweltbericht in der Fassung vom
- Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz (sAP),
- geotechnischer Bericht,
- Schallpegelberechnung 380/220 KV-Höchstspannungsfreileitung.

Diese erste Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan Nr. 87 „Am Lustfeld II – Unterpindhart“.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
 - 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Pro Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Firstrichtung zwingend
- öffentliche Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Wirtschaftsweg
 - Gehweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Parkplätze
- Flächen für Garagen, Stellplätze**
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze
 - St Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Maßzahl in Metern (z.B. 5,5 m)
 - Höhenkoten der Verkehrsflächen ü.NN (z.B. 400,51 m)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Lärmpegelbereiche
- Grünordnung**
 - Baum, zu pflanzen
 - öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angabe der Nummer der Ausgleichsfläche
 - Spielfeld
 - Straßenbegleitgrün

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**
 - Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig. Sonstige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m². Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen:**
 - Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes wird bei
 - Parzelle 1 auf max. 399,20 m ü.NN,
 - Parzelle 2 auf max. 398,90 m ü.NN,
 - Parzelle 3 auf max. 399,75 m ü.NN,
 - Parzelle 4 auf min. 399,20 m ü.NN und max. 399,50 m ü.NN,
 - Parzelle 5 auf min. 399,85 m ü.NN und max. 400,15 m ü.NN,
 - Parzelle 6 auf min. 400,10 m ü.NN und max. 400,40 m ü.NN,
 - Parzelle 7 auf min. 400,50 m ü.NN und max. 400,80 m ü.NN,
 - Parzelle 8 auf min. 401,05 m ü.NN und max. 401,35 m ü.NN,
 - Parzelle 9 auf min. 399,95 m ü.NN und max. 400,35 m ü.NN,
 - Parzelle 10 auf min. 399,70 m ü.NN und max. 400,20 m ü.NN,
 - Parzelle 11 auf min. 399,30 m ü.NN und max. 399,80 m ü.NN festgesetzt.
- Bauliche Gestaltung:**
 - Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (Naturfarben oder hellbraun lasiert) zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:**
 - Es sind nur folgende Gebäudeprofile zulässig:
 - Gebäudeprofile:
 - "II" Dachneigung 18°-25° symmetrisches Satteldach mit mittigen First oder Walmdach
 - "H" Dachneigung 35°-42° symmetrisches Satteldach mit mittigen First
 - Kniestock max. 0,25 m
 - Kniestock max. 0,50 m

- Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen.
- Die Höhe des Kniestocks ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, gemessen an der Außenwand.
- Die Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen.
- Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer erhalten.
- Die Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotenbraunen oder grauen Dachziegeln oder Betonziegeln oder nach dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken.
- Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.
- Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind erst ab einer Dachneigung von 35° 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.
- Geländeveränderungen:**
 - Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße bzw. öffentliche Grünfläche anzulegen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzuböschern, der Abstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig, ausgenommen bei Zufahrten zu Grenzgaragen.
- Zufahrten und Einfriedungen:**
 - Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wasserbundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.)
 - Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizulassen.
 - Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Straßenseitig sind Metallgitter, Industriezäune, Stahlgitter und Maschendrahtzäune unzulässig. Mauern sind generell unzulässig. Bei den Parzellen 1-3 ist zum nördlichen Entwässerungsstreifen eine Einzäunung zulässig.
 - Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz:**
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Schallimmissionen aus dem Betrieb der westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Höchstspannungsleitung bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R.w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen erf. R.w.res des Außenbauteils in dB	Büro- und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung für Teilbereiche ein höherer Lärmpegelbereich festgesetzt.
- Ausnahmsweise kann von der Festsetzung nach Ziffern 7.1 und 7.2 zu baulichen Schutzvorkehrungen abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergrittener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- Für Schlafräume, Kinderzimmer und Ruheräume ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage (z.B. dezentrale Lüftungsanlage Bsp. Fensterlüftler) einzubauen.
- Grünordnung:**
- Allgemeines**
 - Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artenspezifisch zu pflegen und zu erhalten.
 - Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Für Neupflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden.
 - Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).
 - Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je 2,5 m in jede Richtung variieren.
 - Leitungen im Umkreis von 1,0 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- Straßenbegleitgrün**
 - Das durch Planzeichen und Text festgesetzte Straßenbegleitgrün ist durch Ansaaten zu begrünen. Die Ansaaten sind artenspezifisch zu pflegen und zu erhalten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Je 200 m² 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.
 - Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen.
 - Für die Bäume in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
 - Bäume: Hochstamm, 3xv., mB, StU 12/14
 - Obstbäume: 2xv. StU, 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling
 - Auf Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 3,0 m eine Ortsrandeinzäunung mittels Pflanzung standortgerechter Sträucher anzulegen. Pro 10 m² Grünfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.
- Öffentliche Grünflächen**
 - Auf den öffentlichen Grünflächen, auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 6,0 m eine Ortsrandeinzäunung mittels Pflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher in lockeren Gruppen anzulegen. Pro 10 m² Grünfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen. Auf dem durch Planzeichen festgesetzten Spielfeld für Groß- und Kleinkinder können die Baumstandorte in ihrem Standort variieren. Die Vorseilung durch Spielgeräte und sonstige Ausstattungsobjekte ist soweit wie möglich zu beschränken.
 - Für auf den öffentlichen Grünflächen zu pflanzende Bäume und Sträucher werden nachfolgende Mindestpflanzqualitäten festgesetzt:
 - Bäume: Hochstamm, 3xv., mB, StU 16/18
 - Sträucher: Str. 2xv., 60-100
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**
 - In der Ausgleichsfläche A 1 ist ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken zu errichten. Das Regenrückhaltebecken ist auf einer Breite von 6,0 m eine Ortsrandeinzäunung mittels Pflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher in lockeren Gruppen anzulegen. Pro 10 m² Grünfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen. Auf dem durch Planzeichen festgesetzten Spielfeld für Groß- und Kleinkinder können die Baumstandorte in ihrem Standort variieren. Die Vorseilung durch Spielgeräte und sonstige Ausstattungsobjekte ist soweit wie möglich zu beschränken.
 - Für auf den öffentlichen Grünflächen zu pflanzende Bäume und Sträucher werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Salix alba Silber-Weide
 - Tilia cordata Winter-Linde in Arten und Sorten
 - Obstbäume: Malus in Arten und Sorten, Prunus in Arten und Sorten, Pyrus in Arten und Sorten
 - Apfel in Arten und Sorten, Birne in Arten und Sorten, Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen in Arten und Sorten
 - Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücksflächen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - Tilia cordata Winter-Linde in Arten und Sorten
 - Für Gehölzpflanzungen werden standortgerechte Straucharten nachfolgender Arten und Sorten empfohlen:
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
 - Crataegus monogyna Einfrügliger Weißdorn
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Rosa spec. Wildrosen in Arten
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**
 - Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, ist entlang der Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 770 (südwestliche Grenze des Geltungsbereichs) über die gesamte Länge eine Mulde mit Gefälle nach Westen zum Wasserabfluss vorzusehen. Die Sohlbreite der Mulde muss mindestens 1,0 m betragen, die Tiefe mindestens 0,65 m.
 - Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, ist entlang der Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 770 (südwestliche Grenze des Geltungsbereichs) über die gesamte Länge eine Mulde mit Gefälle nach Westen zum Wasserabfluss vorzusehen. Die Sohlbreite der Mulde muss mindestens 1,0 m betragen, die Tiefe mindestens 0,65 m.
 - Nördlich der Parzellen 1-3 ist über die gesamte Länge eine Versickerungsmulde herzustellen. Ihr Notüberlauf leitet in den fedwegbegleitenden Graben und ist zu erhalten. Die Sohlbreite der Mulde muss auf öffentlichem Grund mindestens 0,2 m, auf Privatgrund mindestens 0,8 m betragen. Auf dem 1,0 m breiten Streifen auf Uferebeneiveau im Privatgrund (siehe Pkt. 5) ist die Mulde unverändert zu tolerieren und zu pflegen.
- Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses**
 - Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, ist entlang der Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 770 (südwestliche Grenze des Geltungsbereichs) über die gesamte Länge eine Mulde mit Gefälle nach Westen zum Wasserabfluss vorzusehen. Die Sohlbreite der Mulde muss mindestens 1,0 m betragen, die Tiefe mindestens 0,65 m.
 - Nördlich der Parzellen 1-3 ist über die gesamte Länge eine Versickerungsmulde herzustellen. Ihr Notüberlauf leitet in den fedwegbegleitenden Graben und ist zu erhalten. Die Sohlbreite der Mulde muss auf öffentlichem Grund mindestens 0,2 m, auf Privatgrund mindestens 0,8 m betragen. Auf dem 1,0 m breiten Streifen auf Uferebeneiveau im Privatgrund (siehe Pkt. 5) ist die Mulde unverändert zu tolerieren und zu pflegen.
- Ausgleichsflächen**
 - 1.660 m² des Ausgleichsbedarfs werden extern auf der Ausgleichsfläche A2 (1.420 m²), Fl.Nr. 1113, Gemarkung Engelbrechtsmünster gedeckt. Die Fläche wurde 2008 mit dem Entwicklungsziel „extensive Wiese“ umgesetzt und in das Ökotoiko eingestellt. Da die Herstellung der Ausgleichsfläche bereits erfolgt ist, kann eine ökologische Vergrünung von jährlich 3 % angerechnet werden. Zum vorliegenden Bebauungsplan werden die Pflegemaßnahmen optimiert und an den Bestand angepasst. In den ersten drei Jahren findet eine Aushagerung der Wiesenfläche durch eine dreischürige Mahd statt. Ab dem dritten Jahr erfolgt die erste Mahd ab Mitte Juli (nach der Blüte) und die zweite Mahd ab Ende September. Die extensive Wiesenfläche wird mit einem Faktor von 1,0 angesetzt. Der Bereich mit den Gehölzen (amtlich kartiertes Biotop Nr. 7335-1039-002) wird mit dem Faktor 0,5 gewertet.
 - Ausgleichsfläche A2, Fl.Nr.1113 Gemarkung Engelbrechtsmünster Fläche: 1.420 m²
- 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 Lärmbeeinträchtigung 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 begi nnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
 - Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequenz (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.
 - Die in den Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Bezug genommene technische Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, kann bei der Stadt Geisenfeld, Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld, gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden. Sie kann außerdem über die Beuth-Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.
 - Bei einem Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage ist darauf zu achten, dass die durch die Lüftung verursachten Geräusche einen Innenpegel von max. 25 dB(A) nicht überschreiten.

- 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.
- 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.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DStGG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Süd-westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft eine Höchstspannungsleitung der TenneT TSO GmbH. Die Leitungsschutzzone beruht den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht. Maßnahmen zur Sicherung des Leistungsbestandes und betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, können aber Auswirkungen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans verursachen und müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten erfolgt der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten ggf. über die festgesetzten Verkehrsflächen.
- Außerhalb der Leitungsschutzzone ist eine unbeschränkte Bauhöhe realisierbar. Ausgenommen sind Zellaufbauten und Antennenträger, die bezüglich der Abstände zur Höchstspannungsleitung separat mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden sollen.
- Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sollte vom Betreiber der Schattenwurf der Leseite und der vorhandenen Masten berücksichtigt werden.
- Die Abfallbehältnisse der Parzellen 2, 3 und 8 sind vor der jeweiligen Einmündung zur Sackgasse in Richtung der Parzellen 10 und 11 zur Abholung bereitzustellen.
- Grünordnung:
- Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenschichten oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.
- Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend des Regelwerkes „FLL - Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen: Pflanzgruben und Wurzelraumverbreiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sollten geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Freiflächengestaltungsplan
 - Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen
 - Auf der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.
- Pflanzlisten
 - Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Arten empfohlen:
 - (1) Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücksflächen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:
 - Acer platanoides Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
 - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 - Quercus robur Stiel-Eiche
 - Salix alba Silber-Weide
 - Tilia cordata Winter-Linde in Arten und Sorten
 - Obstbäume: Malus in Arten und Sorten, Prunus in Arten und Sorten, Pyrus in Arten und Sorten
 - Apfel in Arten und Sorten, Birne in Arten und Sorten, Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen in Arten und Sorten
 - (2) Für Gehölzpflanzungen werden standortgerechte Straucharten nachfolgender Arten und Sorten empfohlen:
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
 - Crataegus monogyna Einfrügliger Weißdorn
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Rosa spec. Wildrosen in Arten
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 - (3) Für Gehölzpflanzungen werden standortgerechte Straucharten nachfolgender Arten und Sorten empfohlen:
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
 - Crataegus monogyna Einfrügliger Weißdorn
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Rosa spec. Wildrosen in Arten
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 1.660 m² des Ausgleichsbedarfs werden extern auf der Ausgleichsfläche A2 (1.420 m²), Fl.Nr. 1113, Gemarkung Engelbrechtsmünster gedeckt. Die Fläche wurde 2008 mit dem Entwicklungsziel „extensive Wiese“ umgesetzt und in das Ökotoiko eingestellt. Da die Herstellung der Ausgleichsfläche bereits erfolgt ist, kann eine ökologische Vergrünung von jährlich 3 % angerechnet werden. Zum vorliegenden Bebauungsplan werden die Pflegemaßnahmen optimiert und an den Bestand angepasst. In den ersten drei Jahren findet eine Aushagerung der Wiesenfläche durch eine dreischürige Mahd statt. Ab dem dritten Jahr erfolgt die erste Mahd ab Mitte Juli (nach der Blüte) und die zweite Mahd ab Ende September. Die extensive Wiesenfläche wird mit einem Faktor von 1,0 angesetzt. Der Bereich mit den Gehölzen (amtlich kartiertes Biotop Nr. 7335-1039-002) wird mit dem Faktor 0,5 gewertet.
- Ausgleichsfläche A2, Fl.Nr.1113 Gemarkung Engelbrechtsmünster Fläche: 1.420 m²
- 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 Lärmbeeinträchtigung 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 begi nnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
 - Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequenz (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.
 - Die in den Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Bezug genommene technische Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, kann bei der Stadt Geisenfeld, Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld, gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden. Sie kann außerdem über die Beuth-Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.
 - Bei einem Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage ist darauf zu achten, dass die durch die Lüftung verursachten Geräusche einen Innenpegel von max. 25 dB(A) nicht überschreiten.



D. 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 § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
- Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis im Rathaus Geisenfeld erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Geisenfeld, den Christian Staudter (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt Geisenfeld, den Christian Staudter (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 Christian Staudter (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 „AM LUSTFELD II – UNTERPINDHART 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD		GEISENFELD PFAFFENHOFEN / ILM OBERBAYERN	
STADT: LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK:			
FASSUNG VOM:	16.08.2018		
ZEICHNUNGSMASSSTAB:			
ÜBERSICHTSPLAN LAGEPLAN	M 1/5.000	M 1/1.000	
PLANGRUNDLAGEN:			
DIGITALISIERTE FLURKARTEN	M 1/1.000	M 1/5.000	
PLANUNG:			
GUIDO SCHWARZ ARCHITEKT, STADTPLANER	NARR RIST TÜRK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN		
HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN	ISARSTRASSE 9 85417 MARZLING		
TELEFON 089 / 4900 1946	TELEFON 08161 / 98 928 0		TELEFAX 08161 / 98 928 99
TELEFAX 089 / 4900 1836			