



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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den			
BEBAUUNGSPLAN NR. 88 „HOPFENSTRASSE“ als SATZUNG			
Bestandteile der Satzung:			
• Der Bebauungsplan Nr. 88 "Hopfenstraße" in der Fassung vom			
Mit beigefügt sind:			
• die Begründung in der Fassung vom			
• der Umweltbericht in der Fassung vom			
• die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom			
• der Antrag über eine Befreiung von Verboten nach § 30 BNatSchG vom			
• der geotechnische Bericht vom 17.08.2015,			
• die Erkundung der Bodenbelastung auf Fl.Nr. 411/0, Gemarkung Geisenfeldwinden vom 12.01.2016,			
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN			
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)			
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)			
Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.			
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)			
2.1 Z=I max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1			
2.2 I+D max. Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliche Vollgeschoss (s. der BayBO sen), z.B. I+D			
2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2			
2.4 II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2			
2.5 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35			
2.6 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6			
3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)			
3.1 o offene Bauweise			
3.2 Baugrenze			
3.3 nur Einzelhäuser zulässig Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die 2. und untergeordnete Wohneinheit wird als "Einliegerwohnung" zugelassen. Die Wohnfläche der 2. untergeordneten Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist auf maximal 49 m² Wohnfläche begrenzt.			
3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.			
3.5 Firstrichtung zwingend			
4. Verkehrsräumen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)			
4.1 Straßenverkehrsfläche			
4.2 Gehweg			
4.3 Wirtschaftsweg			
4.4 Straßenbegrenzungslinie			
B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT			
1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN			
1.1 Abstandsflächen:			
An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.			
1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:			
1.2.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.			
1.2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m². Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (s. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.			
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN			
2.1 Bauliche Gestaltung:			
2.1.1 Zulässig sind nur längsgerichtete, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2. Als Fassadenmaterial für Außenwand von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gefärbte Mauerflächen, Natursteinfassaden oder Holzverschalungen zulässig. Kräftige, grelle Farben sind unzulässig.			
2.1.2 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.			
2.1.3 Doppelhaushäufte sind in Dachform, -eindeckung und -neigung einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser müssen profil- und höhengleich sein.			
2.2 Dachgestaltung:			
2.2.1 Dachform und Dachneigung			
bei „J“ 15°-20° symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Walmdach, Pultdach oder Flachdach			
bei „J+D“ 35°-42° symmetrisches Satteldach mit mittigem First			
bei „I“ 18°-25° symmetrisches Satteldach mit mittigem First, Walmdach, versetztes Pultdach, Flachdach			
Wintergärten, überdeckte Veranden und Pergolen können auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.			
2.2.2 Die Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotbraunen oder grauen Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken.			
2.2.3 Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.			
2.2.4 Dachgauben, Zwerchgiebel und geneigte Dächer von Zwerchhäusern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Negative Gauben (Dachschneitte) 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.			
2.3 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.			
2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen:			
2.4.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnniveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.			
2.4.2 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße 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.			
Gebäudeprofile:			
WA 1			
WA 2			
WA 3			
2.4.3 Lichtschächte sind mindestens 10 cm über Erschließungsstraßenniveau zu errichten.			
2.5 Geländeveränderungen:			
Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig.			
Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzugleichen. 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.			

- 2.6 Zufahrten und Einfriedungen:**
- 2.6.1 Garagenzufahrten und private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Plaster, Plaster mit Splittfügen, Rasenplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) herzustellen.
- 2.6.2 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.
- 2.6.3 Einfriedungen sind gemäß Art. 57 BayBO zulässig bis zu einer Höhe von 2 m. Straßenseitig sind Metallgitter, Industriezäune, Stabmatten und Maschen- drahtzäune unzulässig. Mauern sind generell unzulässig.
- 2.6.4 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzufrieden. Im Vorgartenbereich sind freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.
- 2.7 Niederschlagswasserbeseitigung:**
- Anfallendes abflusswirksames Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen ist über die beiden Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vorflut einzuleiten.
- Die Rückhaltung erfolgt über zwei Erbocken mit einer Stauriefe zwischen 0,50 m und 0,75 m. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 117 und des Merkblattes DWA-M 153 sind bei der Auslegung der Regenwasserabfuhranlagen zu berücksichtigen.
- 3. GRÜNDORDNUNG**
- 3.1 Allgemeines**
- 3.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten oder Zugänge befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen. Sie sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text auszuführen.
- 3.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf 20% begrenzt. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Die Auswahl möglicher Bäume ist der Planziele unter Hinweise zu entnehmen.
- 3.1.3 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je 2,5 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- 3.1.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen:
- Hochstamm, 3xv., ew., mDb, SU 12/14
- Ostbäume, 3xv., ew., mDb, SU 10-12
- Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen im Parkplatzbereich:
- Hochstamm, 3xv., ew., mDb, SU 18/20
- Mindestpflanzqualität für Baum-, Strauchpflanzungen in den Ausgleichsflächen:
- Hochstamm, 3xv., ew., mDb, SU 18/19
- Ostbäume, 3xv., ew., mDb, SU 10-12
- Straucher, 2xv., 60-100
- 3.1.5 Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leutungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- 3.1.6 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 9 m² vorzusehen. Ausnahmeweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumstümpfen), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- 3.2 Private Grünflächen**
- 3.2.1 Pro private Grundstückfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen. Der Standort ist unter Einhaltung der Grenzabstände des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 47, 49 und 50 Abs. 1 frei wählbar. Hierbei werden die auf den privaten Grundstückflächen durch Planzeichen festgesetzten Bäume mit angerechnet.
- 3.2.2 Für die Bäume in den privaten Grundstückflächen sind Bäume II. Ordnung und Obstgehölze zu verwenden.
- 3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**

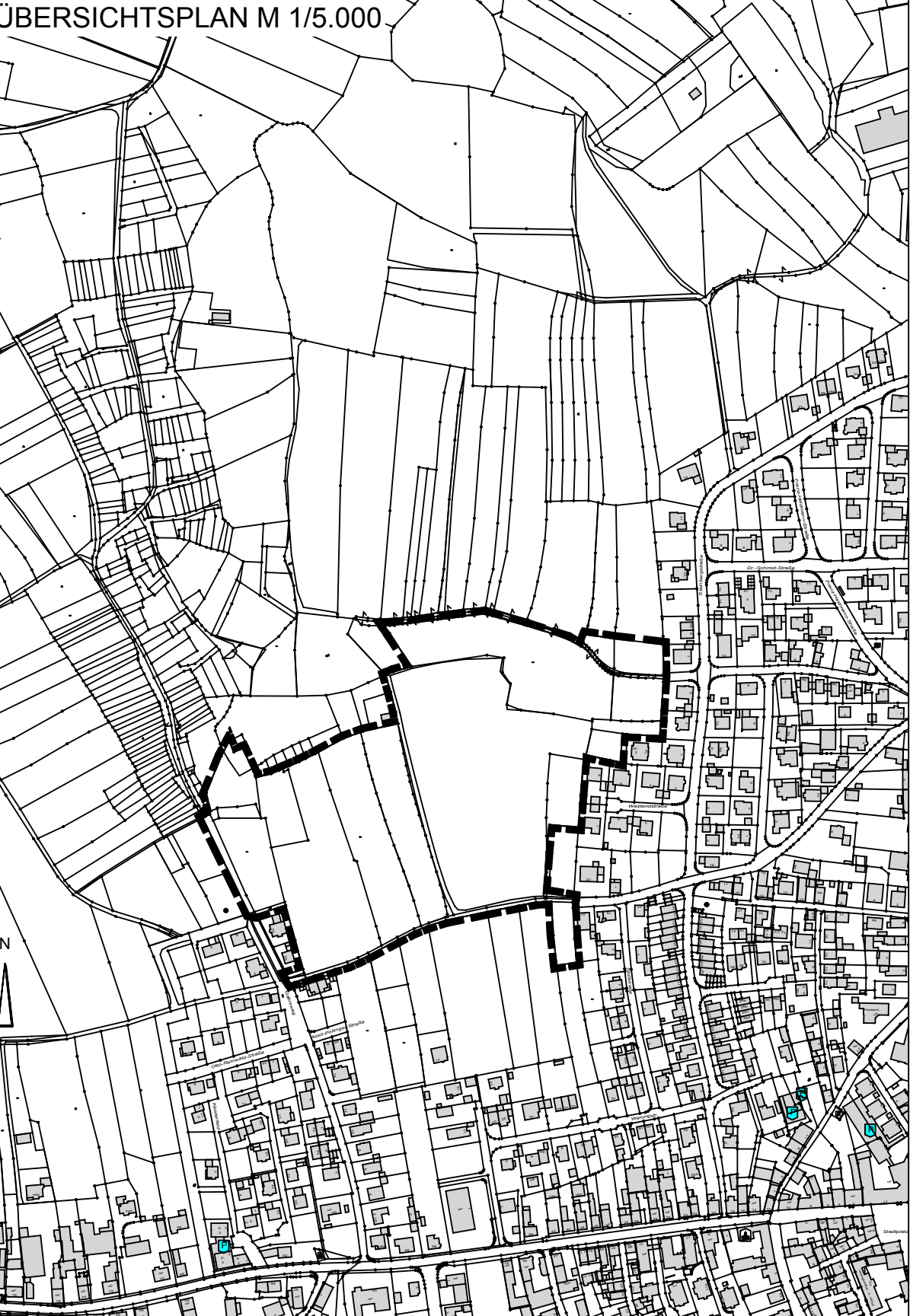
- 3.3.1 Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 20.570 m². Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsflächen A 1, A2, A3, A4 und extern auf den Ausgleichsflächen A5, A6 und A7 realisiert. Dünger und Pestizidsatz ist auf allen Ausgleichsflächen unzulässig. Für Neupflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu pflanzen. Die Unterhaltung der Entwässerungsanlagen haben regelmäßig zu erfolgen, jedoch mindestens einmal jährlich durch eine einschürige Mahd. Das Schnittgut ist nach Pflege abzuführen.
- 3.3.2 712 m² des Ausgleichsflächenbedarfs werden auf der Ausgleichsfläche A1 (850 m²) umgesetzt. Entwicklungsziel ist die Sicherung und Ausweitung der bestehenden seggen- und binsenreichen Nasswiese. Der amtlich kartierte Nasswiesenbereich (§30 Biotop, 276 m²) wird mit dem Faktor 0,5 gewertet. Die Pflege hat durch eine einschürige Mahd (vor Ende Juni oder ab Mitte September) zu erfolgen. Für die Restflächen (574 m²) wird der Faktor 1,0 angesetzt. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd in den ersten drei Jahren auszunutzen. Anschließend hat die Pflege durch eine einschürige Mahd zu erfolgen.
- 3.3.3 4.622 m² des Ausgleichsbedarfs werden auf den Ausgleichsflächen A2 (4.622 m²) umgesetzt. Entwicklungsziel sind extensive 10 m breite Grünflächen mit lockeren Baum- bzw. Baum-Strauchgruppen. Der kartierte Nasswiesenbereich (§30 Biotop, 295 m²) wird mit einem Faktor von 0,5 gewertet. Für die Restflächen (1.327 m²) wird der Faktor 1,0 angesetzt. Die Flächen sind durch eine einschürige Mahd (vor Ende Juni oder ab Mitte September) zu erfolgen. Die externen genutzten Grünflächen sind durch eine Ansaat mit einer an den Standort angepassten, artenreichen Wildkräuter Mischung herzustellen. Die Pflege hat durch eine dreischürige Mahd in den ersten drei Jahren zu erfolgen. Ab dem dritten Folgejahr hat eine zweischürige Mahd (erster Schnitt ab Mitte Juli, zweiter Schnitt ab Ende August) zu erfolgen.
- 3.3.4 700 m² des Ausgleichsbedarfs werden auf der Ausgleichsfläche A3 (2.100 m²) umgesetzt. Entwicklungsziel ist ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken. Im Bereich der Beckenböschungen und der Sohle hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut für feuchte Standorte zu erfolgen. Die beckenabgewandten Böschungen und Randbereiche sind mit autochthonem Saatgut für frische bis mäßig trockene Standorte anzuzus. Die Flächen sind durch eine einschürige Mahd ab Anfang Oktober zu pflegen. An den Randbereichen sind punktuell Einzelbäume zu pflanzen. Im Turnus von ca. 10 Jahren (je nach Bedarf) ist das Becken zu entschämlen. Die Entschämlung hat im Zeitraum von 15.08 bis 31.10 zu erfolgen. Die 2.100 m² große Fläche wird zu 1/3 als Ausgleichsfläche anerkannt.
- 3.3.5 973 m² des Ausgleichsbedarfs werden auf der Ausgleichsfläche A4 (2.918 m²) umgesetzt. Entwicklungsziel ist ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken. Im Bereich der Beckenböschungen und der Sohle hat eine Ansaat mit autochthonem Saatgut für feuchte Standorte zu erfolgen. Die beckenabgewandten Böschungen und Randbereiche sind mit autochthonem Saatgut für frische bis mäßig trockene Standorte anzuzus. Die Flächen sind durch eine einschürige Mahd ab Anfang Oktober zu pflegen. An den Randbereichen sind punktuell Einzelbäume zu pflanzen. Im Turnus von ca. 10 Jahren (je nach Bedarf) ist das Becken zu entschämlen. Die Entschämlung hat im Zeitraum von 15.08 bis 31.10 zu erfolgen. Die 2.100 m² große Fläche wird zu 1/3 als Ausgleichsfläche anerkannt.
- 3.3.6 7.160 m² des Ausgleichsbedarfs werden extern auf der Ausgleichsfläche A5 (2.959 m²), Fl.Nr. 1112, Gemarkung Engelbrechtsmünster gedeckt. Die Fläche wurde 2008 mit dem Entwicklungsziel „extensive Wiese“ umgesetzt und in das Okotoko eingestellt. Da die Herstellung der Ausgleichsfläche bereits erfolgt ist, kann eine ökologische Verzinzung von jährlich 3 % angerechnet werden. Mit Beschluss zum vorliegenden Bebauungsplan sind die Pflegemaßnahmen zu optimieren. Entwicklungsziel ist eine seggen- und binsenreiche Nasswiese. Als Herstellungsmaßnahme sind flächig Seggen (Abtrag von ca. 20 cm Oberboden) anzulegen. Die entstehenden Böschungen sind an den Bestand anzugleichen. Die Pflege hat durch eine zweischürige Mahd (erster Schnitt ab Mitte Juli, zweiter Schnitt ab Anfang/September) zu erfolgen. Durch Aufwertung einer ursprünglich intensiv genutzten Grünlandfläche (Kat. I) zu einer seggen- und binsenreichen Nasswiese nach § 30 BNatSchG (Kat. III) wird die Fläche mit einem Anerkennungs-faktor von 2,0 angesetzt.
- 3.3.7 6.400 m² des Ausgleichsbedarfs werden extern auf der Ausgleichsfläche A6 (2.645 m²), Fl.Nr. 1112, Gemarkung Engelbrechtsmünster gedeckt. Die Fläche wurde 2008 mit dem Entwicklungsziel „extensive Wiese“ umgesetzt und in das Okotoko eingestellt. Da die Herstellung der Ausgleichsfläche bereits erfolgt ist, kann eine ökologische Verzinzung von jährlich 3 % angerechnet werden. Mit Beschluss zum vorliegenden Bebauungsplan sind die Pflegemaßnahmen zu optimieren. Entwicklungsziel ist eine seggen- und binsenreiche Nasswiese. Als Herstellungsmaßnahme sind flächig Seggen (Abtrag von ca. 20 cm Oberboden) anzulegen. Die entstehenden Böschungen sind an den Bestand anzugleichen. Die Pflege hat durch eine zweischürige Mahd (erster Schnitt ab Mitte Juli, zweiter Schnitt ab Anfang/September) zu erfolgen. Durch Aufwertung einer ursprünglich intensiv genutzten Grünlandfläche (Kat. I) zu einer seggen- und binsenreichen Nasswiese nach § 30 BNatSchG (Kat. III) wird die Fläche mit einem Anerkennungs-faktor von 2,0 angesetzt.

- 3.3.8 Aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse ist auf der Flur Nr. 623, Gemarkung Geisenfeld (Gesamtfläche: 4.580 m²) ein Nahrungshabitat für den Weißstorch aufzubauen. Der amtlich biotopkartierte Bereich (Nr. 7335-1056-001) mit einer Fläche von 1.030 m² wird mit dem Faktor 0,5 gewertet. Für die Restflächen (3.550 m²) wird der Faktor 1,0 angesetzt. Damit ergibt sich ein Ausgleich von 4.065 m². Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A 7 ist eine extensive Wiese. Die Pflege hat durch eine zweischürige Mahd (erster Schnitt ab Mitte Juli, zweiter Schnitt ab Anfang/September) zu erfolgen.
- 3.3.9 Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Okotokokataster des Landesamtes für Umwelt zu melden. Die externen Ausgleichsflächen A5 und A6 sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vom Okotoko der Stadt Geisenfeld abzubuchen. Die Restfläche von 4.065 m² kann als Okotokofläche gemeldet werden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- AS1 Anliegerstraße
- SS1 Sammelstraße
- Höhenlinien mit Höhenkoten des vorhandenen Geländes u.NN (z.B. 381,00)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer
- Umgrenzung von Flächen für Bodendenkmäler
- Böschungen
- Hauptversorgungsleitungen mit Schutzzone unterirdisch (Bestand)
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (Bestand)
- 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 Einzelebeneben.
- 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, ungleitgedrehte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.
- Dachliegferflächen sollten ersparnis und in kleinen Formaten eingesetzt werden. Auf die bauliche Gestaltung der Dachflächen sollte besonders geachtet werden, da sie wesentlich zum Erscheinungsbild eines Quartiers beitragen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Erforderliche Bauwasserhaltungen sind im Zuge von Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Tankbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
- Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.
- 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.
- Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodengriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Gründordnung:
- Oberboden
- Oberboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodennmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodentiefenreife Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodentiefer Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen, sind zu vermeiden.
- Für die Baumaßnahme wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.
- Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend der Werkzeuge - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverleerungen, Baueisen und Substrate auszuführen.
- Freiflächengestaltungslanplan Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungslanplan einzureichen.
- Pflanzlisten

- Für die Einzelbäume im Bereich der privaten Grundstücke werden folgende Arten empfohlen:
- | | |
|----------------------------|--|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Mehrbere |
| Malus in Arten und Sorten | Apfel in Arten und Sorten |
| Pyrus in Arten und Sorten | Birne in Arten und Sorten |
| Prunus in Arten und Sorten | Kirsche, Pflaumen, Zwetschgen... in Arten und Sorten |
- Für die Einzelbäume im Bereich des Straßenraumes werden folgende Arten empfohlen:
- | | |
|----------------------------|--|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Malus in Arten und Sorten | Apfel in Arten und Sorten |
| Pyrus in Arten und Sorten | Birne in Arten und Sorten |
| Prunus in Arten und Sorten | Kirsche, Pflaumen, Zwetschgen... in Arten und Sorten |
- Stäucher:
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa glauca | Rotblatt-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |



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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in 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 Gründordnung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit integrierter Gründordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Geisenfeld, den
- Christian Staudter
(1. Bürgermeister)
- Geisenfeld, den
- Christian Staudter
(1. Bürgermeister)
- Geisenfeld, den
- Christian Staudter
(1. Bürgermeister)
- Geisenfeld, den
- Christian Staudter
(1. Bürgermeister)

		BEBAUUNGSPLAN NR. 88	
„HOPFENSTRASSE“			
STADT GEISENFELD			
TADT: ANDKREIS: EGIERUNGSBEZIRK:		GEISENFELD PFFENHOFEN / ILM OBERBAYERN	
ASSUNG VOM:		24.09. 2015	
EICHNUNGSMASSTAB:			
BERSICHTSPLAN		M 1:5.000	
AGEPLAN		M 1:1.000	
LANGRUNDLAGEN:			
DIGITALISIERTE FLURKARTEN		M 1:1.000 M 1:5.000	
PLANUNG:			
.....			
CHWARZ RCHITECTEN, STADTPLANER		NARR RIST TÜRK LANDSCHAFTSARCHITECTEN	
OLZSTRASSE 47 0469 MÜNCHEN		ISARSTRASSE 9 85417 MARZLING	
ELEFON 069 / 4900 1940 ELEFAX 069 / 4900 1836		TELEFON 08161 / 98 928 0 TELEFAX 08161 / 98 928 99	
-MAIL info@schwarzplan-muc.de		E-MAIL NRT@NRT-LA.de	