

**PRÄAMBEL**

Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9, 10 und 13b 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 des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 97 „AM PFAFFENBERG“ MIT TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLANE NR. 16 „MÜHLELD – PFAFFENBERG“ UND NR. 25 „HOCHSTÄRRELD“ ALS SATZUNG**

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 97 „Am Pfaffenberg“ mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 16 „Mühläld – Pfaffenberg“ und Nr. 25 „Hochstärreld“ in der Fassung vom 12.09.2019.

Mit beauftragt ist:

- die Begründung in der Fassung vom 12.09.2019,
- einzelständig
- Baugrundgutachten vom 10.10.2018,
- Immissionsschutzgutachten vom 06.07.2018,
- Gutachten zur Ermittlung der Gesamtlastung für Geruch vom 20.07.2018,
- Kampfmittelverankerung vom 10.08.2018.

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA<sup>1</sup> Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), z.B. Wohngebiet WA<sup>1</sup>  
Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Z=I max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1  
I+D max. Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S.d. BayBO sein), z.B. I+D

**2.3 III** 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  
Für die Parzellen 35, 36 und 37 ist für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50% zulässig, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8.

**2.6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,6

**3. Bauweise, Baugrenzen**

3.1 o offene Bauweise  
3.2 Baugrenze  
3.3 nur Einzelhäuser zulässig  
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Pro Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.5 Firstrichtung zwingend

**4. öffentliche Verkehrsflächen**

4.1 Straßenverkehrsfläche  
4.2 Gehweg  
4.3 Wirtschaftsweg  
4.4 Straßenbegrenzungslinie  
4.5 Einfahrtbereich  
4.6 P Parkflächen  
4.7 Verkehrsgrün

**5. Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze**

5.1 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
5.2 GSGa Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschafts-carports  
5.3 GSI Umgrenzung von Flächen für offene Gemeinschaftsstellplätze  
5.4 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports

**6. Sonstige Planzeichen**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
6.3 Maßzahl in Metern (z.B. 5,5 m)  
6.4 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)  
6.5 Baubeschränkungzone  
6.6 Lämpegebiete

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. A1)  
7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Pflanzfläche 1)  
7.3 Amphibienstützungen

**8. Immissionsschutz:**

8.1 **Bauliche Schallschutzmaßnahmen:**  
In den Bereichen des Bebauungsplans mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.  
8.2 **Passive Schallschutzmaßnahmen, nur Verkehrslärm:**  
Vertigen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientieren und für Lüftungszwecke geeigneten Fenstertischen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2019), wonach Außenräume ausreichend belüftet werden müssen.  
Die Außenbauteile der, im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 schutzbedürftiger Räume, müssen dabei je nach Lämpegebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109-1:1989-11 in Verbindung mit Tabelle 9 und Tabelle 10 erfüllen.  
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauNVO müssen die Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist aufgrund der gesamten Gebietsgröße, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

**B. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN**

**1. Abstandslinien:**  
An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandslinien einzuhalten.

**2. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**  
2.1 Tiefgaragen, Garagen sowie Stellplätze mit Schuttdächern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 80 cm starken durchwurzelnbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken. Für die Parzellen 1 bis 34 sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen müssen zur Grundstücksgrenze, die an die Erschließungsstraße angrenzt (z. Straßenbegrenzungslinie), einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.  
2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup>. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen:**  
Für die Parzellen 1 bis 7, 12 bis 32 und 37 darf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens im Mittel nicht mehr als 0,10 m über dem Fahrbahnrand der Außenwand des Hauptgebüdes liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebüdes.  
Für die Parzellen 8 bis 11 und 33 bis 36 darf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebüdes.

**4. Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:**  
4.1 Es sind nur folgende Gebäudeprofile zulässig:  
WA 1  
WA 2  
WA 3  
WA 4

**4.2** Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachstuhl, bezogen auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen.  
4.3 Die Höhe des Kniestocks ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, gemessen an der Außenwand.  
4.4 Die Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen. Garagendächer sind der Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper anzupassen oder als Flachdach auszubilden. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch fächer geneigte Dächer oder Flachdächer erhalten.  
4.5 Die geneigten Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotbraunen, grauen oder schwarzen Dachziegeln oder Betonziegeln oder nach dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken.  
4.6 Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.  
4.7 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Negative Gauben (Dachschichte) sind unzulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebüdes enden. Die Gesamthöhe der Dachgauben (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.  
4.8 Doppelhäuser sind in Dachform, -eindeckung und -neigung einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser müssen profil- und höhengleich sein.

**5. Bauliche Gestaltung:**  
Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und gestrichene Mauerflächen oder Holzverholungen zulässig.

**6. Geländeeränderungen:**  
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 abzubauen, der Abstand des Böschungsfußes bzw. Böschungsbänken zur Grenze betragen mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig, ausgenommen bei Zufahrten zu Grenzgaragen.

**7. Zufahrten und Einfriedungen:**  
7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdrainage befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).  
7.2 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.  
7.3 Straßenseitig sind Einfriedungen nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,30 m. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Straßenseitig sind Metallgitter, Industriezäune, Stabmatten und Maschendrahtzäune unzulässig. Mauern und Gabionen sind generell unzulässig.

**8. Immissionsschutz:**  
8.1 **Bauliche Schallschutzmaßnahmen:**  
In den Bereichen des Bebauungsplans mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.  
8.2 **Passive Schallschutzmaßnahmen, nur Verkehrslärm:**  
Vertigen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientieren und für Lüftungszwecke geeigneten Fenstertischen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2019), wonach Außenräume ausreichend belüftet werden müssen.  
Die Außenbauteile der, im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 schutzbedürftiger Räume, müssen dabei je nach Lämpegebiet die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109-1:1989-11 in Verbindung mit Tabelle 9 und Tabelle 10 erfüllen.  
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauNVO müssen die Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist aufgrund der gesamten Gebietsgröße, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

**9. Niederschlagswasserentsorgung:**  
Anfallendes abflusswirksames Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

**10. GRÜNDORDNUNG**

**10.1 Allgemeines:**  
10.1.1 Bei Reihenpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart pro Straße zu verwenden.  
10.1.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumplanungen können in ihrem Standort freigelegt in jede Richtung variieren.  
10.1.3 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:  
Mündelpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen:  
Hochstamm, 3xv, mDb, STU 18/20  
Mündelpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Pflanzflächen:  
Hochstamm, 3xv, mDb, STU 16/18  
Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100  
Mündelpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen:  
Hochstamm, 3xv, mDb, STU 12/14  
Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

10.1.4 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belegflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spaterfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).

10.1.5 Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FL“-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverteilung, Bewässern und Substrat auszuführen.

10.1.6 Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen ist dem Punkt 10.1.3 zu entnehmen.

**10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

10.2.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 33) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen.

10.2.2 Je 200 m<sup>2</sup> angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau oder ein Obstbaum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 33) zu pflanzen.

10.2.3 Auf der Pflanzfläche 1 ist eine Eingrünung mittels Pflanzung standortgerechter Straucher anzulegen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 33). Es sind lockere Strauchgruppen zu pflanzen. Pro 10 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

10.2.4 Auf der Pflanzfläche 2-4 ist eine Eingrünung mittels Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher anzulegen (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 33). Pro 300 m<sup>2</sup> Grünfläche sind mindestens drei Einzelbäume und pro 10 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens zwei Sträucher in lockeren Gehölzgruppen zu pflanzen.

**10.3 Straßenbegleitgrün**

10.3.1 Das durch Planzeichen festgesetzte Straßenbegleitgrün ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

10.3.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind nachfolgende Arten zulässig:  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) in Arten und Sorten  
Acer campestre (Feld-Ahorn) in Arten und Sorten  
Carpinus betulus (Hainbuche) in Arten und Sorten  
Prunus avium 'Plena' (Vogelkirsche)  
Tilia cordata (Winter-Linde) in Arten und Sorten

**10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

10.4.1 Der Ausgleich des betroffenen § 30 BNatSchG Biotop (Biotopyt G221-GN00K) hat auf Teilflächen der Flurnummern 799, 798 797 und 796 Gemarkung Geisenfeld stattzufinden. Die Fläche zum Ausgleich (A1) (siehe Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 7.2) hat eine Größe von 800 m<sup>2</sup>.

10.4.2 Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für feuchte Standortverhältnisse anzubauen und in den ersten drei Jahren durch eine dreischürige Mahd zu extensivieren. In den Folgejahren wird die Fläche durch eine zweischürige Mahd mit dem ersten Schritt ab Mitte Juni und dem zweiten Schritt ab Mitte August gepflegt. Das Schnittgut ist abzuführen. Auf Düngung- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

10.4.3 Vermeidungsmaßnahme IV: Zu Beginn der Bauphase (Erschließungsarbeiten) ist entlang des Geltungsbereiches im Nordosten im Übergang zu den Biotopen 7355-193 und 7355-1932 ein Amphibienstauden mit Umwehrschiffen und Überkleterungsschutz (siehe Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 7.4) zu errichten. Der Zeitraum der Instandhaltung ist in Abstimmung mit einer fachkundigen Umweltauswertung festzulegen.

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

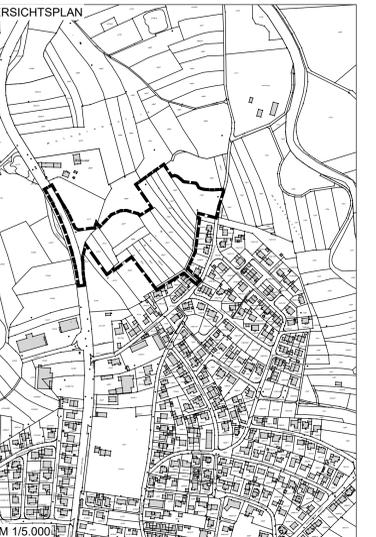
1. vorhandene Flurstücksgrenzen  
2. geplante Grundstücksgrenzen  
3. aufzubereite Flurstücksgrenzen  
4. bauliche Anlagen  
5. 196 Flurstücksnummern  
6. 4 Parzellennummer  
7. AS1 Anliegerstraße 1  
8. SS1 Sammelstraße 1  
9. Versorgungsleitung oberirdisch (20 kV-Niederspannungsleitung), Bestand  
10. 374,00 Höhenlinien mit Höhenkoten des vorhandenen Geländes u.N.N. (z.B. 376,00 m)  
11. 375,90 Höhenkoten der Verkehrsflächen u.N.N. (z.B. 375,90 m)  
12. Straßenverkehrsfläche, Darstellung unverbindlich  
13. Baum, zu roden  
14. Baum, zu pflanzen  
15. Gehölze fähig, zu pflanzen  
16. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer  
17. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer - Fläche des Biotopverlusts  
18. 59 dB(A)-Isohonne (entspricht Immissionsgrenzwert zur Tagzeit gem. 16. BImSchV)  
19. 49 dB(A)-Isohonne (entspricht Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit gem. 16. BImSchV)  
20. Sichtbereich mit Maßangaben  
21. Vor- und Anbauten von Fassaden:  
Untergesondete Gebäudeanteile wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.  
22. Immissionsschutz:  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit dem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Geisenfeld an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patentamt.  
Wärmepumpen  
Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmstechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.

Der Beurteilungspegel der Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt 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 tieffrequent (vorherrschende Eigenanteile im Frequenzbereich unter 80 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

**23. Wasserwirtschaft:**  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserwirtschaft und Abwasserbeseitigung anzuschließen.  
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 unterkellerte Gebäude, die flach auf der Grundwasserführenden Kiesschicht gegründet werden und somit im Einflussbereich des Grundwassers liegen, wird eine wasserundurchlässige Bauweise (WU-Beton, "Weiße Wanne", Beschrankung der Rissbreite) und eine Abdichtung nach DIN 18195-6 "Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser; Bemessung und Ausführung" empfohlen.  
Lichtschächte sollten hochwasserangepasst ausgeführt werden.  
Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu befragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenelemente bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.  
Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Solaranlagen, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.  
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.  
Kampfmittelnachschau:  
Für das Projektgebiet konnte nach Auswertung von Luftbildern und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Arbeitsblätter Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.  
Bauverbot:  
Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs.1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn ein Bauverbot.  
Werbe- oder sonstige Hinweiserschilde sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeiten des Kraftfahrers nicht gestört wird.  
Bäume und Lärmstützanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von Bäume 7,80 m, Damm > 3,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).  
Baubeschränkung:  
Entlang Staatsstraßen ist gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenverwaltung notwendig.  
Oberboden:  
Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberboden sollen oberflächlich mit einer Deckschicht versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.  
Baumpflanzungen im Bereich von Telekom-Leitungen:  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sollten geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden. Hinsichtlich geeigneter Baumpflanzungen ist die Anbauverbotszone mit Umwehrschiffen und Überkleterungsschutz (siehe Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 7.4) zu errichten. Der Zeitraum der Instandhaltung ist in Abstimmung mit einer fachkundigen Umweltauswertung festzulegen.  
Gründordnung:  
Freiflächenfeststellungen:  
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächenfeststellungsplan einzureichen.  
Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen:  
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.  
Pflanzlisten  
Für die durch textliche Festsetzungen festgesetzten Laubbäume und Sträucher im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:  
Bäume:  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Crataegus laevalis 'Carrierei'  
Prunus avium 'Plena'  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Sorbus intermedia 'Brouwers'  
Tilia cordata  
Obstbäume:  
Malus in Arten und Sorten  
Pyrus in Arten und Sorten  
Prunus in Arten und Sorten  
Sträucher:  
Amelanchier lamarckii  
Amelanchier ovalis  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus spec.  
Rhamnus frangula  
Salix spec.  
Syringa vulgaris  
Ribes alpinum  
Rosa spec.  
Viburnum opulus  
Kupfer - Felsenbirne  
Echte Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Roter Hirtengel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenfächchen  
Gemeiner Liguster  
Gemeiner Faulbaum  
Weiden in Arten  
Wild-Fleider  
Alpen-Johannisbeere  
Witwenraute  
Gewöhnlicher Schneeball  
Kornelkirsche  
Roter Hirtengel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenfächchen  
Gemeiner Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Gemeiner Faulbaum  
Weiden in Arten  
Alpen-Johannisbeere  
Witwenraute in Arten  
Gewöhnlicher Schneeball  
Kornelkirsche  
Roter Hirtengel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenfächchen  
Gemeiner Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Gemeiner Faulbaum  
Weiden in Arten  
Alpen-Johannisbeere  
Witwenraute in Arten  
Gewöhnlicher Schneeball

Für die durch textliche Festsetzungen festgesetzten Laubbäume und Sträucher im Bereich der Pflanzflächen 1-4 werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:  
Bäume:  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus spec.  
Rhamnus frangula  
Salix spec.  
Syringa vulgaris  
Ribes alpinum  
Rosa spec.  
Viburnum opulus  
Kupfer - Felsenbirne  
Echte Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Roter Hirtengel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenfächchen  
Gemeiner Liguster  
Gemeiner Faulbaum  
Weiden in Arten  
Wild-Fleider  
Alpen-Johannisbeere  
Witwenraute  
Gewöhnlicher Schneeball  
Für die durch textliche Festsetzungen festgesetzten Laubbäume und Sträucher im Bereich der Pflanzflächen 1-4 werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:  
Bäume:  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus spec.  
Rhamnus frangula  
Salix spec.  
Syringa vulgaris  
Ribes alpinum  
Rosa spec.  
Viburnum opulus  
Kupfer - Felsenbirne  
Echte Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Roter Hirtengel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenfächchen  
Gemeiner Liguster  
Gemeiner Faulbaum  
Weiden in Arten  
Wild-Fleider  
Alpen-Johannisbeere  
Witwenraute  
Gewöhnlicher Schneeball



**D. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.

4. 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.

5. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Rathaus Geisenfeld erneut öffentlich ausgestellt.

6. Zu dem erneut 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.

7. Der erneut überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Rathaus Geisenfeld erneut öffentlich ausgestellt.

8. 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 .....  
Christina Stauder  
(1. Bürgermeisterin)

9. Ausgefertigt  
Geisenfeld, den .....  
Christina Stauder  
(1. Bürgermeisterin)

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 rechtskräftig. 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 .....  
Christina Stauder  
(1. Bürgermeisterin)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 97**

**„AM PFAFFENBERG“**  
MIT TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 16 „MÜHLELD – PFAFFENBERG“ UND NR. 25 „HOCHSTÄRRELD“

**STADT GEISENFELD**

STADT: GEISENFELD  
LANDKREIS: PFaffenHOFFEN / LLM  
OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 12.09.2019

ZEICHNUNGSMASTAB: M 1/5.000  
ÜBERSICHTSPLAN LAGEPLAN: M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN: M 1/1.000  
DIGITALISIERTE FLURKARTEN: 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 nrist@narr-rist-tuerk.de