



**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 Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „AM ROSENWEG - 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG**

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 40 "Am Rosenweg - 1. Änderung" in der Fassung vom .....

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom .....

Diese erste Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan Nr. 40 „Am Rosenweg“.

**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**  
 2.1 H+D max. 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  
 2.3 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
 2.4 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 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.
- Flächen für Garagen, Stellplätze**  
 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze
- Verkehrsf lächen**  
 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 5.2 Straße/begrenzungsline
- Grünflächen**  
 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 4,75 m  
 6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grünordnu ng**  
 7.1 Baum, zu pflanzen  
 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 7.3 öffentliche Grünflächen mit Spielplatz (Ausstattung gem. DIN 18034)

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Abstandsflächen:**  
 An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**  
 2.1 Garagen sowie Stellplätze mit Schutzdächern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 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 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 darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbandrand der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.
- Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:**  
 4.1 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, darf im Mittel bei „I+D“ max. 4,50 m betragen, bei „II“ max. 6,40 m.  
 4.2 Die zulässige Dachneigung darf bei „I+D“ 35°-42° betragen, bei einer Kniestockhöhe von max. 0,50 m. Bei „II“ darf die zulässige Dachneigung 18°-25° betragen, bei einer Kniestockhöhe von max. 0,25 m. Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, gemessen an der Außenwand.  
 4.3 Bei „I+D“ sind nur Satteldächer zulässig, bei „II“ Sattel- oder Walmdächer. Garagendächer sind der Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper anzupassen oder als Flachdächer auszubilden.  
 4.4 Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flacher 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 (Dachschneitte) 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.  
 4.8 Doppelhäuser sind in Dachform, -eindeckung und -neigung einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser müssen profil- und höhengleich sein.
- Bauliche Gestaltung:**  
 Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und hell (weiß oder pastellfarben) gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalungen (naturbelassen oder braun) zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.
- Geländeveränderungen:**  
 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.
- Zufahrten und Einfriedungen:**  
 7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdruchtächtig 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 Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten und Maschendrahtzäune unzulässig. Mauern und Gabionen sind generell unzulässig.
- Grünordnung:**  
 8.1 Allgemeines  
 8.1.1 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m² vorzusehen. Ausnahmeweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).  
 8.1.2 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 8.2.3 zu entnehmen.  
 8.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 8.2.1 Je 200 m² angefangener unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Hierbei werden die auf den Grundstücksflächen durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume mit angerechnet.  
 8.2.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 11.1) zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen.  
 8.2.3 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:  
 Bäume: Hochstamm, 3xv, mB, STU 12/14  
 Obstbäume: 2xv, STU 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling  
 Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100  
 8.2.4 Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 7.2) ist auf einer Breite von 3,0 m eine Eingrünung mittels Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher anzulegen. Pro 10 m² Grünfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

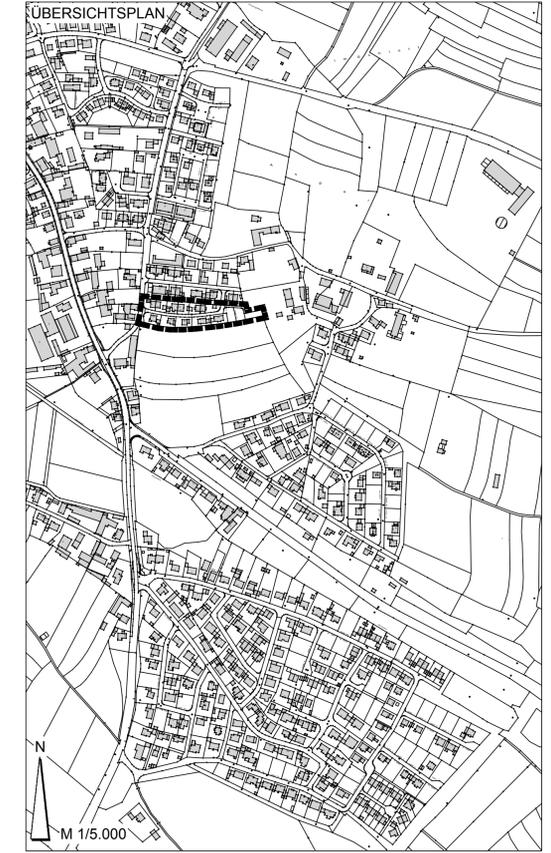
**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- bauliche Anlagen
- Flurstücksnummern
- 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 genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Gestaltungsempfehlungen:  
 Gestaltungsempfehlungen dienen dazu, den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Stadt Geisenfeld in baugesamtlicher Hinsicht darzulegen. Ziel ist es, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen bei einer großen Vielfalt möglicher Einzellösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.  
 5.1 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.  
 5.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformartige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.  
 5.3 Dachgiegelfenster 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.  
 6. 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.  
 7. Wasserwirtschaft:  
 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.  
 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung 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 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.  
 8. Eventuell zu Tage tretende Bodenkennmarker unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DStG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.  
 9. 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.  
 10. 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 Lärmbelastung 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 beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.  
 Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig und nicht ausgeprägt tieffrequent (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.  
 11. Grünordnung:  
 Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Decksaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.  
 Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.  
 Freiflächengestaltungsplan  
 Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan 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 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Arten empfohlen:

- Bäume:  
 Acer campestre  
 Acer platanoides  
 Carpinus betulus  
 Crataegus laevigata '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
- Feld-Ahorn in Arten und Sorten  
 Spitz-Ahorn in Arten und Sorten  
 Hainbuche in Arten und Sorten  
 Apfel-Dorn  
 Vogel-Kirsche  
 Mehلبeere  
 Vogelbeere  
 Schwedische Mehلبeere  
 Winter-Linde in Arten und Sorten
- Kupfer - Felsenbirne  
 Echte Felsenbirne  
 Kornelkirsche  
 Roter Hartriegel  
 Gewöhnliche Hasel  
 Eingriffeliger Weißdorn  
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
 Gemeiner Liguster  
 Gemeine Heckenkirsche  
 Pfeifenstrauch - in Arten und Sorten  
 Gemeiner Faulbaum  
 Weiden in Arten  
 Wild-Flöedler  
 Alpen-Johannisbeere  
 Wildrosen in Arten  
 Gewöhnlicher Schneeball
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Rosenweg – 1. Änderung“, Stadt Geisenfeld verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Erlasse sowie die fachlichen Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) können diese bei der Stadt Geisenfeld zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)

**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 ausgelegt.
- 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 ..... Paul Weber (1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
 Geisenfeld, den ..... Paul Weber (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 3 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 ..... Paul Weber (1. Bürgermeister)





**BEBAUUNGSPLAN NR. 40**  
 „AM ROSENWEG – 1. ÄNDERUNG“  
**STADT GEISENFELD**

STADT: LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK:	GEISENFELD PFAFFENHOFEN / ILM OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	23.04.2020
ZEICHNUNGSMAßSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN LAGEPLAN	M 1/5.000 M 1/1.000
PLANGRUNDLAGEN:	
DIGITALISIERTE FLURKARTEN	M 1/1.000 M 1/5.000
PLANUNG:	
SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN TELEFON 089 / 4900 1946 TELEFAX 089 / 4900 1836 E-MAIL info@schwarz-robin-muc.de	