

BEGRÜNDUNG	
1.	ALLGEMEINES Der Markt Geisenhausen hat am 18.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan "Fimbacher Feld" durch Deckblatt Nr. 12 zu ändern.
2.	HINWEISE ZUR PLANUNG
2.1.	Bestand Der Bessauungsplan „Fimbacher Feld“ stammt aus dem Jahr 1970. Der Bereich wurde bereits durch die Deckblätter 1 (1977), 2 (1980) und 5 (1992) überplant. Der Änderungsbereich betrifft die Flurnummern 684 und 684/19 der Gemarkung Geisenhausen. Die Fläche des Änderungsbereichs umfasst 1324 m² (mit CAD gemessen). Bisher ist in den Änderungsbereichen als Nutzungsart ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, mit Bau-recht für ein Einzelhaus in offener Bauweise (2 Vollgeschosse, U+I) mit dazugehöriger Garage. Grünordner-sche Festsetzungen sind in den Änderungsbereichen nicht getroffen. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs war bisher kein Baufenster festgesetzt, da dort eine Mittelspannungsfreileitung verlief, die aber mittlerweile verkabelt wurde. Der gesamte Änderungsbereich ist noch unbebaut und ohne Gehölzbestand.
2.2.	Hinweise zur Planung Da die Baubeschränkung durch die Freileitung nicht mehr besteht, soll nun ein größeres Baufenster festgesetzt werden, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Nachverdichtung bzw. Nutzung der innerörtlichen Flächenressourcen gehört zu den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung und ausdrück-lich auch zu den entwicklungsstrukturellen Zielsetzungen des Marktes Geisenhausen, um den Flächenver-brauch für Neubaugebiete möglichst gering zu halten. Die Bebauung soll mit einem Einzelhaus mit maximal 4 WE oder einem Doppelhaus (max. 2 x 2WE) ermöglicht werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der übrigen Bebauung mit 2 Vollgeschossen festge-setzt. Somit sind die Bauweisen U+I (falls das Untergeschoss ein Vollgeschoss ist) oder E+I denkbar (Unter-geschoss kein Vollgeschoss, Dachgeschoss jeweils kein Vollgeschoss) GRZ/GFZ werden mit 0,35/0,7 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ wird etwas erhöht, um die Flächen für Zufahrten und Stellplätze bzw. Garagen zu möglichern. Die Erschließung wird nicht geändert. Hinsichtlich der Grünordnung werden Bäume zur Straßenraumbegrünung festgesetzt (nicht lagegenau). Die Nutzungsart des reinen Wohngebiets bleibt unverändert, ebenso wie Dachform und Dachneigung.
2.3.	Änderungen Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen durch die Änderungen betroffen: - Vergrößertes Baufenster für ein Einzelhaus/Doppelhaus - Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen für Garagen bzw. Stellplätze/Zufahrtsflächen - Festsetzungen zu Gebäude, Wandhöhe, GRZ/GFZ, Zahl der Wohneinheiten - Entfall Mindestgröße der Baugrundstücke
3.	BAULEITPLANVERFAHREN Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchfüh-rung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Be-bauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) Ein Ausstieg im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

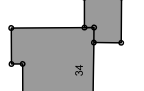
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
0.1.	BEBAUUNG
0.1.1.	BAUWEISE
0.1.1.1.	offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
0.1.2.	GEBÄUDE
0.1.2.1.	Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
	Dachform: Satteldach Dachneigung: max. 35° Dachdeckung: Zulässig sind nur Ziegeldeckungen (Beton oder Ton) in rot, dunkelbraun, anthrazit oder schwarz Dachgauben: pro 5,0 lfdm Dachfläche ist eine Dachgaube zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 6,0 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. Dachüberstände: max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig; Wandhöhe: max. 6,50 m ab OK FFB EG
0.1.2.2.	Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung einheitlich auszubilden. Vorrang genießt der zuerst Planende (Datum des Eingangs des Bauantrags)
0.1.3.	OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WANDHÖHE
0.1.3.1.	Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max.) wird festgesetzt mit 462,5 m. ü. NHN.
0.1.4.	ÜBERSCHREITUNG GRZ Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (Festsetzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
0.1.5.	ZAHL DER WOHNHEINTEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
0.1.5.1.	Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) sind maximal 4 WE zulässig. (2 WE je Doppelhaushälfte)
0.1.6.	STELLPLATZBEDARF Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
0.1.7.	ABSTANDSFLÄCHEN
0.1.7.1.	Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
0.1.8.	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Die Festsetzung 0.2. „Mindestgröße der Baugrundstücke“ entfällt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
0.2.	Grünordnung
0.2.1.	Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
0.2.2.	Bäume der Wuchsklasse 2 Zur Straßenraumbegrünung sind gemäß Planzeichen 13.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang.
0.2.3.	Bepflanzung und Pflege Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Ko-sten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
0.2.4.	Beläge Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen).

TEXTLICHE HINWEISE	
A.	DENKMALSCHUTZ Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Art. 8 DSchG - Auffinden von Bodendenkmälern 1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
B.	WASSERWIRTSCHAFT Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Ist der Untergrund nicht ausreichend sickertfähig, sind entsprechende Pufferungen vorzusehen so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt. Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfürgtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (insbesondere bei Grundstückszufahrten). Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.
C.	Hinweise der Bayernwerk AG Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtrat/Gemeinderat Geisenhausen hat in der Sitzung vom 18.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Fimbacher Feld“ durch Deckblatt 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2025 hat in der Zeit vom 12.09.2025 bis 14.10.2025 stattgefunden.
3.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.2025 hat in der Zeit vom 12.09.2025 bis 14.10.2025 stattgefunden.
4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2025 bis 30.01.2026 beteiligt.
5.	AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
6.	SATZUNG Die Marktgemeinde Geisenhausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.02.2026 die Änderung des Bebauungsplans „Fimbacher Feld“ durch Deckblatt 12 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2026 als Satzung beschlossen.
	Geisenhausen, den 1. Bürgermeister Reff
8.	AUSGEFERTIGT Geisenhausen, den 1. Bürgermeister Reff
9.	INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemein-de zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
	Geisenhausen, den 1. Bürgermeister Reff

PLANLICHE FESTSETZUNGEN	
Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.	
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 der BauNVO)
1.1.	Wohnbauflächen
1.1.2.	 Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1.	Geschossflächenzahl GFZ = 0,7
2.5.	Grundflächenzahl GRZ = 0,35
2.7.	Zahl der Vollgeschosse
2.7.1.	 Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
3.	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1.	offene Bauweise
3.1.4.	 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5.1.	 Baugrenze
3.5.2.	 Baugrenze für Garagen
3.5.3.	 Baugrenze für Stellplätze und Zufahrtsflächen
6.	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1.	 Straßenbegrenzungslinie
13.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
13.1.	 Baum der Wuchsklasse II, privat (vorgeschlagener Standort)
15.	SONSTIGE PLANZEICHEN
15.15.	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE	
16.	KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN
16.1.	 Flurstücksnummer
16.2.	 Grenzstein, Grenzpunkt
16.3.	 Flurstücksgrenze
16.4.	 Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
17.	VERSCHIEDENES
17.1.	 Grundstücksnummerierung
17.2.	 Höhenschichtlinien (0.50m Abstand)
17.3.	 Stellplätze
17.4.	 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fimbacher Feld“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.	

