

1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (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. 57 "Am Moosweg - 1. Änderung"
als
SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung. Eine Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

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



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß max. 2
das zweite Vollgeschoss darf max. 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen

- 2.2 GRZ 0,40 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,40)

- 2.3 GFZ 0,50 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,50)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 0 offene Bauweise

- 3.2 Baugrenze

- 3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Private Straßenverkehrsflächen

- 4.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Geltungsbereich

- 6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 4,00 m

- 6.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

7. Grünordnung

- 7.1 Gehölzstreifen (Ortsrandeingrünung) auf privatem Grund (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.2 Stellplätze, Carports offene oder überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 2.1 Bauliche Gestaltung:

2.1.1 Als Fassadenmaterial für Aussenwände von Wohngebäuden sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.

2.1.2 Doppelhäuser, sowie Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.3 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich

- 2.2 Dachgestaltung ;

2.2.1 Als Dachform werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

- 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. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- 2.4 Gebäudehöhen

2.4.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes. Maßgebend für den Messpunkt ist der jeweils niedrigste Punkt der Straßenbegrenzungslinie.

2.4.2 Die Höhe der Wohngebäude, gemessen vom Schnittpunkt der Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit dem geplanten Gelände bis zum höchstgelegenen Gebäudeabschluss (z.B. Attika) darf maximal 6,50 m betragen.

- 2.5 Geländeänderungen :

2.5.1 Das vorhandene Geländeneiveau (natürliches Geländeneiveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeneiveau) darf maximal bis auf Höhe der südlich angrenzenden Straße angehoben werden. Zur Überwindung der hierbei zum vorhandenen Gelände entstehenden Höhenunterschiede werden ausschließlich Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Der Böschungsfuß muss hierbei einen Abstand zu den Grundstücksgrenzen der nordwestlich, nordöstlich und südöstlich an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke von mind. 1,0 m einhalten.

- 2.6 Zufahrten und Einfriedungen:

2.6.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur sockellose Holzzäune (senkrechte Latten) und Metallzäune (keine Industriezäune) oder Strauchhecken von 1,0 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Straße. Ansonsten sind sockellose, hinterpflanzte grüne Maschendrahtzäune von max 1,0 m Höhe zulässig.

2.6.2 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

2.6.3 Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.)

3. GRÜNORDNUNG

- 3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich

Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.7

3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang anzulegen und in dieser Weise zu erhalten, artensprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artensprechend nachzupflanzen.

3.3 Die unbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Artenliste siehe Ziffer 3.7

3.4 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Großbäume können hierauf angerechnet werden. Artenliste siehe Ziffer 3.7

3.5 Entlang der Nordgrenze des Baugebietes ist ein mind. 5,0 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen) als Ortsrandeingrünung auf privatem Grund herzustellen. Artenliste siehe Ziffer 3.7

3.6 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. § 1 Bauvorlagenverordnung (BauVorV) beizufügen.

- 3.7 Artenliste (Auswahl)

Pflanzqualifikationen :
Sträucher 2xv. 100/150
Bäume, Hochstamm 3xv. STU 12/14

- 3.7.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze als Halb- und Hochstamm	

- 3.7.2 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteurn	gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Obststräucher	

4. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen

2. Flurstücksnummer

3. Parzellennummer

4. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

5. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

6. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

7. Bei der Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

8. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

9. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

10. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

11. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der "Bayernwerk" angeschlossen.

5. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

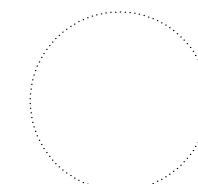
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den

Christian Staudter
Erster Bürgermeister

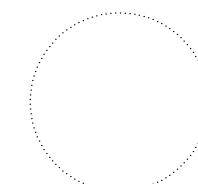


Siegel

5. Ausgefertigt

Geisenfeld, den

Christian Staudter
Erster Bürgermeister

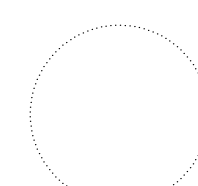


Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Geisenfeld, den

Christian Staudter
Erster Bürgermeister



Siegel

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 "Am Moosweg" vollständig. Die Begründung sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

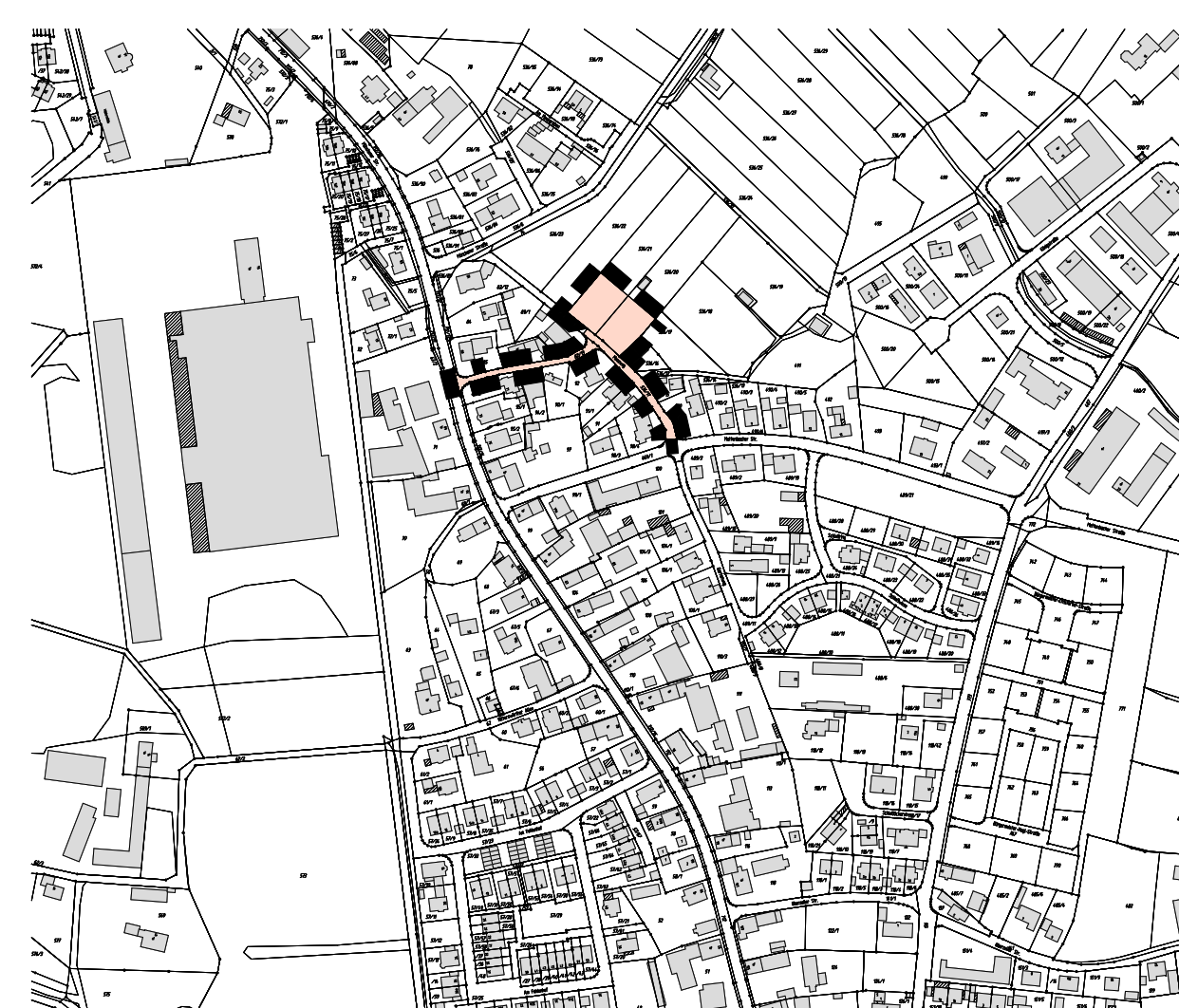
STADT GEISENFELD LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 57 AM MOOSWEG - 1. ÄNDERUNG

Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 19.11.2015

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1013.147