



PRÄAMBEL

Die **STADT GEISENFELD**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Gesetzesbuch (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 zur Zeit gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „AM GABISWEG II“ als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - I+D Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)
 - 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0.5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)

Abweichend hiervon wird bei Einzelhäusern eine Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit zugelassen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung darf max. 30% der Gesamtwohnfläche betragen und wird auf max. 49 m² begrenzt.
- Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrt
 - Fußweg

- Flächen für Garagen, Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 1:40 Maßzahl in Metern (z.B. 1,40 m)
- Grünordnung**
 - zu pflanzende Bäume
 - nicht zu versiegelnde Flächen
 - Gehölzstreifen auf privatem Grund

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
 - Abstandsflächen:**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen.
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**
 - Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
 - Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.
 - Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m². Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
 - Dachgestaltung:**
 - Dachform und Dachneigung
bei „I+D“ 38°-45° symmetrisches Satteldach mit mittigem First

Garagen erhalten die Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes. Nebengebäude, Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.
 - Negative Gauben (Dacheinschnitte) 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.
 - Der Kniestock ist bei „I+D“ auf maximal 0,50 m festgesetzt. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, gemessen an der Außenwand.
 - 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.
 - Gebäudehöhen:**
 - Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,20 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen.
 - Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf das Niveau des Fahrbahnrandes nicht übersteigen.
 - Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, beträgt im Mittel bei „I+D“ maximal 4,20 m.
 - Geländeveränderungen:**
Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Östlich des Gabisweges wird das Gelände bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze aus entwässerungstechnischen Gründen um ca. 1 m angehoben. An den Nord- und Ostgrenzen des Geltungsbereiches ist das Gelände mit einem Böschungswinkel von 2:1 abzubauen. An der Südgrenze ist das Gelände an die Höhenlage der Hopfenstraße anzupassen. Stützmauern sind unzulässig. Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes möglich, soweit es verkehrstechnische Belange erfordern.
 - Zufahrten und Einfriedungen:**
 - Straßenseitig sind nur sockellose Holz- bzw. Metallzäune (kein Metallgelenk, Industriezäune, Stabmatten o.ä.) mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. An seitlichen hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch grüne hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
 - Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).
 - Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.
 - Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.
- GRÜNORDNUNG**
 - Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.
 - 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, artentsprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artentsprechend nachzupflanzen.

- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie 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. Artenlisten siehe Ziffer 3.7.
- 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 Bäume können hierauf angerechnet werden. Artenlisten siehe Ziffer 3.7.
- Entlang der Nordgrenze des Baugebietes ist ein Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern, siehe Lageplan) als Ortsrandeingrünung auf privatem Grund herzustellen. Entlang der Ostgrenze ist ein Gehölzstreifen (Abpflanzung aus Sträuchern, siehe Lageplan) herzustellen. Artenlisten siehe Ziffer 3.7.
- Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. § 3 Bauvorlagenverordnung BauVorV beizufügen.
- Artenlisten (Auswahl)
Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150
Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14
- 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	
- Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Obststräucher	

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 411 Flurstücksnummer
- 1 Parzellennummer
- 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 Einzellösungen. 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. Querformatige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.
- Dachliegefenster 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.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 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.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.
- Erforderliche Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
- 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.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen (hier: mit Grundwasserentnahme und Wiedereinleitung) geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.
Geisenfeld, den
.....
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)
- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
Geisenfeld, den
.....
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.
Geisenfeld, den
.....
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 70
„AM GABISWEG II“
STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 22.01.2009

ZEICHNUNGSMASSSTAB:
ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP) M 1/5.000
LAGEPLAN M 1/1.000
AUSGLEICHSFLÄCHEN M 1/5.000

PLANGRUNDLAGEN:
DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/5.000

PLANUNG:
SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER
HOLZSTRASSE 47
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL info@schwarzplan-muc.de