

PRÄAMBEL

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

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „SÜD-OST - GADEN II“ als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 2.1 I+D Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)
 - 2.2 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.3 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)
 - 3.4 Firstrichtung zwingend
4. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
5. **Flächen für Garagen, Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze
6. **Sonstige Planzeichen**
 - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 6.2 Einfahrt

7. **Grünordnung**
 - zu pflanzende Bäume
 - Gehölzstreifen auf privatem Grund (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)
 - nicht zu versiegelnde Flächen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen.

1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, ausgenommen sind die privaten Grünflächen.

Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.

Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m².

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.

2.2 Dachgestaltung:

2.2.1 Dachform und Dachneigung

38°-45°, symmetrisches Satteldach mit mittigem First

Garagen erhalten die Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.

2.2.2 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.

2.2.3 Der Kniestock ist auf maximal 0,50 m festgesetzt. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußpfette, gemessen an der Außenwand.

2.2.4 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Garagen sind mit naturroten oder braunen, nicht engobierten Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken. Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.

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.

2.4 Gebäudehöhen:

2.4.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel maximal 0,20 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen.

2.4.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf im Mittel das Niveau des Fahrbahnrandes nicht übersteigen.

2.4.3 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 maximal 4,20 m.

2.5 Geländeveränderungen:

Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen darf das vorhandene Geländeneiveau (natürliches Geländeneiveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeneiveau) nur unwesentlich verändert werden (z.B. Angleichung des Vorgartens). Stützmauern sind unzulässig.

2.6 Zufahrten und Einfriedungen:

2.6.1 Straßenseitig sind nur sockellose Holz- bzw. Metallzäune (kein Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten o.ä.) mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. An seitenlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch grüne hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

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

2.6.3 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.

2.6.4 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.

2.7 Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über einen mindestens 20 cm bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die hierzu eingeführten "Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in den jeweils aktuellen Versionen, zu beachten. Beim flächenhaften Versickern darf die Mindestgröße der ausgewiesenen Versickerungsfläche oder Versickerungsmulde nicht kleiner als 1/15 der angeschlossenen befestigten Fläche sein.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Auf die Baugrunduntersuchung des Büros Dr. Stadler, Petershausen, vom 21.01.2013 wird hingewiesen.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

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 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 3.6.

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 Bäume können hierauf angerechnet werden. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

3.5 Als Ortsrandeingrünung ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern, siehe Lageplan) auf privatem Grund herzustellen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

3.6 Artenlisten (Auswahl)

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

3.6.1 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 | |

3.6.2 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

1. vorhandene Flurstücksgrenzen
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3. 63 Flurstücksnummer
4. 1 Parzellennummer
5. 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 Einzelleistungen. 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. Querformatige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

5.3 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.

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

7. 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.

8. 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.

9. Erforderliche Bauwasserhaltungen sind im Zuge von Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

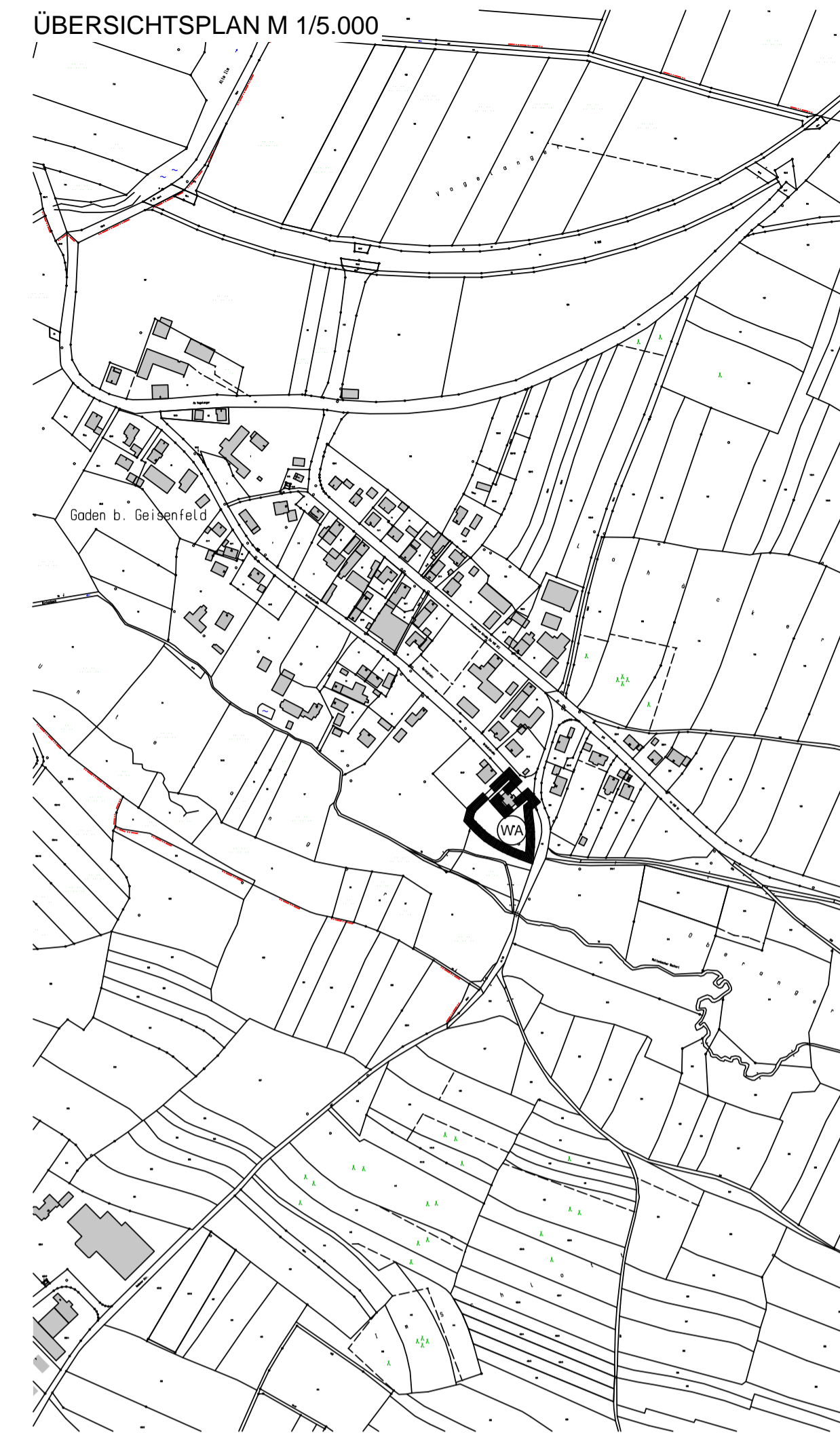
10. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

11. 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.

12. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
 6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Geisenfeld, den Christian Staudter (1. Bürgermeister)
7. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
- Geisenfeld, den Christian Staudter (1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.
- Geisenfeld, den Christian Staudter (1. Bürgermeister)





BEBAUUNGSPLAN NR. 81
„SÜD-OST - GADEN II“
STADT GEISENFELD

STADT: LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK:	GEISENFELD PFAFFENHOFEN / ILM OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	20.12.2012
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 TELEFAX E-MAIL	089 / 4900 1946 089 / 4900 1836 info@schwarzplan-muc.de