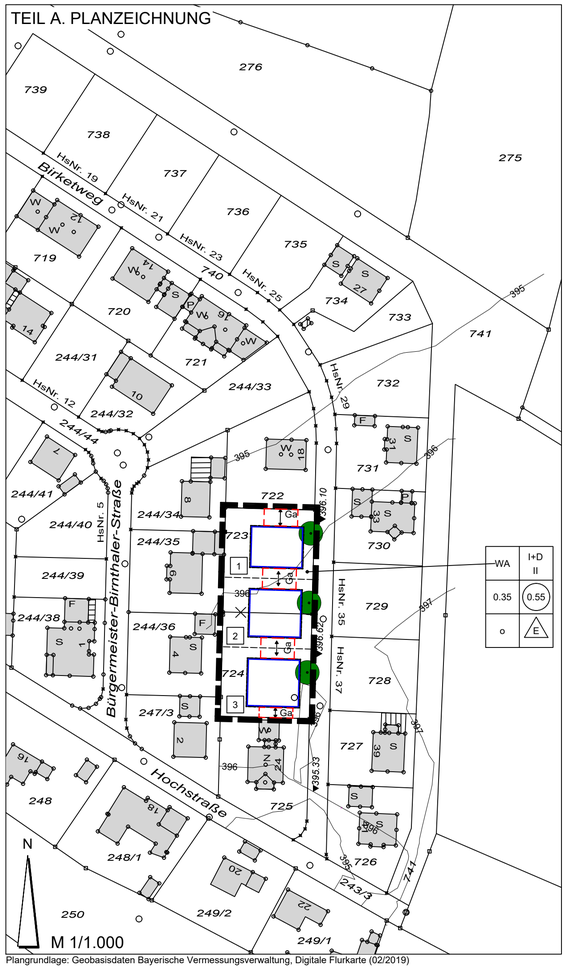
TEIL A. PLANZEICHNUNG



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)

PRÄAMBEL

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

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 13 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. 80 „BIRKETFELD III – ZELL 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 80 "Birketfeld III – Zell 1. Änderung" in der Fassung vom ..... .

Mit beigefügt ist:

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

TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 0.35 Grundflächenzahl (GRZ)

2.4 (0.55) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 E nur Einzelhäuser zulässig
(pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig,

3.4 Firstrichtung zwingend

4. Flächen für Garagen, Stellplätze

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6. Grünordnung

zu pflanzende Bäume

TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen:

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

2. bauliche Gestaltung:

Es sind nur rechteckige Baukörper zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen:

Soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden, gelten im Übrigen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Birketfeld III - Zell“ weiterhin.

TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. aufzuhebende Flurstücksgrenzen
4. *723* Flurstücksnummer
5. 1 Parzellennummer
6. vorhandene bauliche Anlage
7. 396 Höhenlinien mit Höhenkoten des vorhandenen Geländes
8. Wasserwirtschaft:

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollen Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

9. Immissionsschutz:

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 Lärmbelästigung 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 bzw. tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) im Misch- bzw. Dorfgebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) 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.

10. 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.

11. Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

12. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

13. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 80 „Birketfeld III - Zell 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 und Erlasse können diese bei der Stadt Geisenfeld zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

TEIL E. VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.

2. 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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.

4. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

5. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus Geisenfeld erneut öffentlich ausgelegt.

6. 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)

7. Ausgefertigt

Geisenfeld, den .....

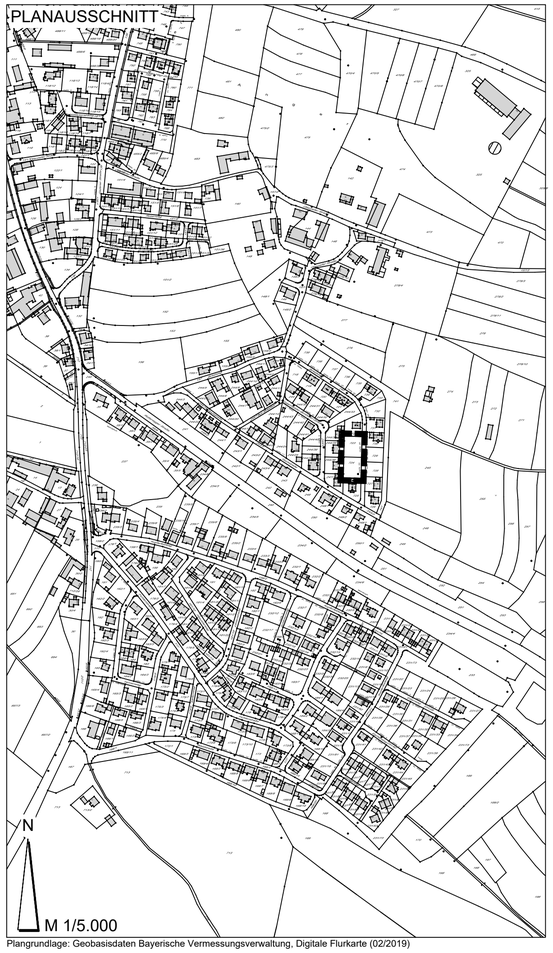
.....
Paul Weber
(1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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)

PLANAUSSCHNITT



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)

BEBAUUNGSPLAN NR. 80

„BIRKETFELD III – ZELL 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
FASSUNG VOM: Verfahren gem. §4a Abs. 3 BauGB "Entwurf"	**12.11.2020**
ZEICHNUNGSMASSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN	M 1/5.000
LAGEPLAN	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@schwarzplan-muc.de