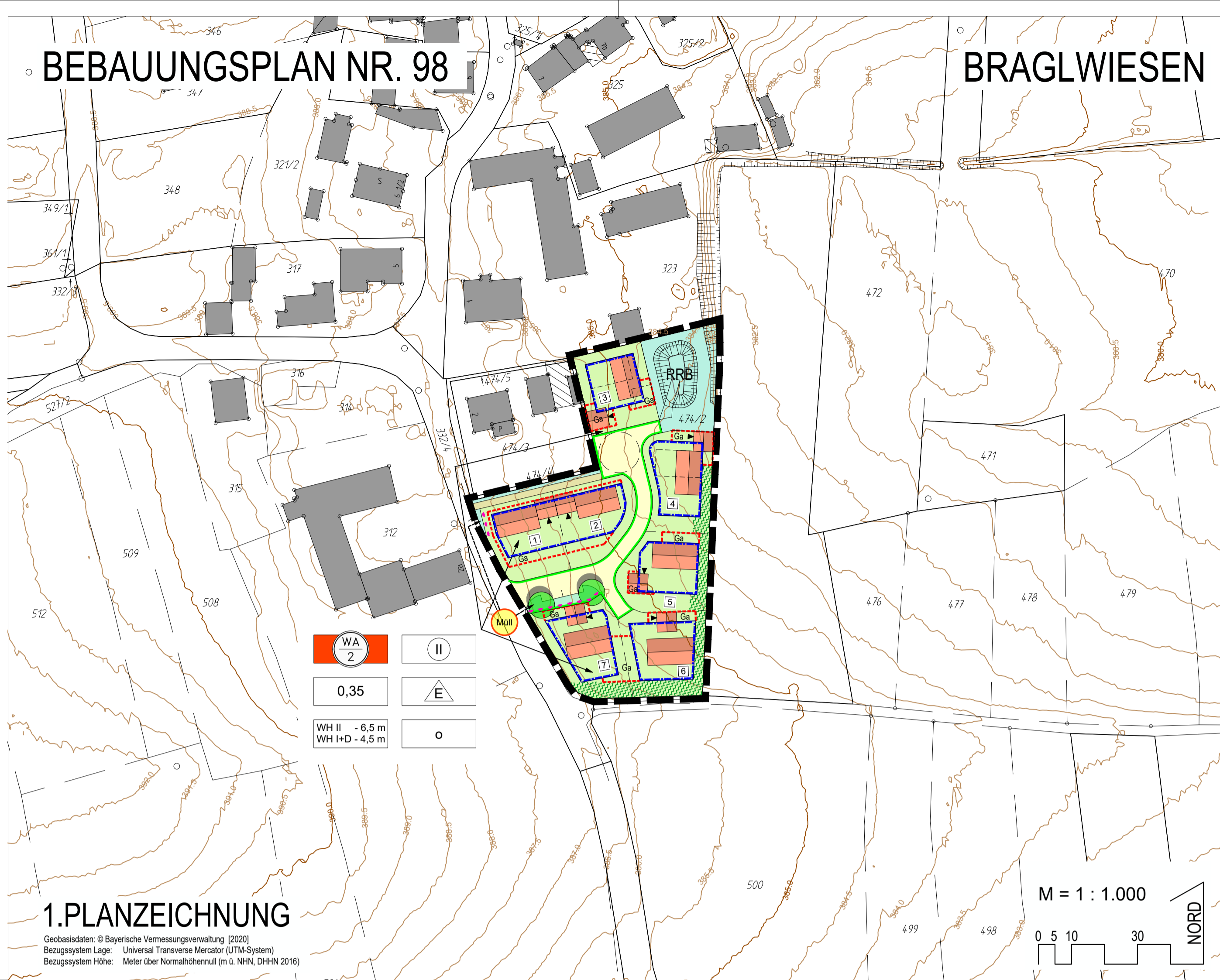


BEBAUUNGSPLAN NR. 98

BRAGLWIESEN



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2020)
 Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM-System)
 Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH, DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b 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)

den

Bebauungsplan Nr. 98 "Braglwiesen" in Holzleiten

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - WA 2**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) je Bauparzelle werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 0,35**
Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - WH II - 6,5 m
WH I+D - 4,5 m**
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen - ohne Dachausbau = max. 6,50 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen - das 2. Vollgeschoss liegt im Dach = max. 4,50 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
- II**
zwingend zwei Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenzen**
 - Ga** **Bauraum für Garagen**
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Begrünte Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung 6.4 zu gestalten ist. Die Länge und Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 5.1** öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (Straßengrün etc.)
 - 5.2** Weg mit Begleitgrün
 - 5.3** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 6.1** **Privates Grün**
Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbäum festgesetzt.
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.
 - 6.2** **Privates Grün zur Ortsrandeingerünung**
Auf den entspr. gekennzeichneten Flächen sind je Bauparzelle mind. 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind für das Pflanzgebot gem. Festsetzung 6.1 anrechenbar.
 - 6.3** **RRB** Flächen für Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung Regenrückhaltebecken
 - 6.4** Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen**
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- 7.1** **Abstandsflächen**
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

- Geländeveränderungen**
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) geführt werden.
Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.
Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu öffentlichen Flächen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Flächen gilt auch für Böschungsfüße.
Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
- Höhenlagen von Gebäuden**
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.
- Dächer**
Dachform : gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zelt Dach) mit mittigem First
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
Dachneigung : bei II (zwei Vollgeschosse ohne Dachausbau) - 15° - 28°
bei I+D (zwei Vollgeschosse das 2. Vollgeschoss liegt im Dach) - 38° - 45°
Dachaufbauten : werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen
ihre Gesamtlänge wird je Dachseite auf ein Drittel der Traufhöhe begrenzt.
Die Dächer der Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden.
Dacheinschnitte : werden nicht zugelassen
Dachdeckung : Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune, schwarze und graue (nicht gesinterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.
Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- Versorgungsleitungen**
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- vorgeschlagene Aufstellfläche für Müllbehältnisse
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Höhenschichtlinien
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

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

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.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Immissionsschutz - Wärmepumpen
Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten.
Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz) sein.
- Abfallentsorgung - Abfallsammelbehältnisse sind an den geplanten Aufstellflächen für Müllbehältnisse zur Abholung bereitzustellen.
- Bodendenkmalpflege - eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren gem. § 13b BauGB)

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Geisenfeld, den

Paul Weber
Erster Bürgermeister

Siegel

Geisenfeld, den

Paul Weber
Erster Bürgermeister

Siegel

STADT GEISENFELD LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 98 BRAGLWIESEN

Fassung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN

PFAFFENHOFEN, DEN 11.04.2019
GEANDERT, DEN 15.07.2020
DEN 12.11.2020

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-220
Fax: 08441 5046-250
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 1013.173