

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. 91 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. 64 „WESTENDSTRASSE“ 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)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

0.6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig)

— Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

5. **Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze

6. **Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. **Grünordnung**

● zu pflanzende Bäume

■ nicht zu versiegelnde Flächen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

1.2 **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:**

1.2.1 Garagen und überdeckte Stellplätze (carports) sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.

1.2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

1.3 **Stellung der baulichen Anlagen:**

Haupt- und Nebengebäude sind parallel zu den Erschließungsstraßen zu erstellen.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

2.1 **Bauliche Gestaltung:**

2.1.1 Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch mit Naturstein verkleidet werden.

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

2.2 **Dachgestaltung:**

2.2.1 Als Dachform werden Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer festgesetzt. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.

2.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 15°-25°. Garagen - mit Ausnahme von Grenzgaragen, die an Garagen außerhalb des Geltungsbereichs angrenzen - und Nebenanlagen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers oder Flachdächer mit extensiver Begrünung.

2.2.3 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Garagen und Nebenanlagen sind mit natur- bis braunroten Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken.

2.2.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachgauben - mit Ausnahme von Zwerchgiebeln - sind unzulässig. Zwerchgiebel sind mit einer Länge von maximal 1/3 der Hauslänge zulässig. Dachverlängerungen und Zwerchhäuser sind zulässig.

2.2.5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 m² nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt maximal 0,80 m.

2.2.6 Die Höhe des Kniestocks beträgt maximal 0,25 m (konstruktiver Kniestock), gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußpfette.

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 im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbandrand liegen.

2.4.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf das Straßenniveau der Erschließungsstraße 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 maximal 6,80 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). Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes möglich, soweit es verkehrstechnische Belange erfordern.

2.6 **Zufahrten und Einfriedungen:**

2.6.1 Als Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen sind nur Holz- und Metallzäune oder Strauchhecken von 1,10 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. Industriezäune sind unzulässig

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

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

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, artenspezifisch zu pflegen und bei Abgang der Arten artenspezifisch 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 Großbäume können hierauf angerechnet werden. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

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

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 | - Kornellkirsche |
| 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. 1234/34 Flurstücksnummer

3. 1 Parzellennummer

4. 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.

4.1 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.

4.2 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.

4.3 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.

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

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

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

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

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

10. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden. Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zu versickern.

11. Bei der Versickerung der Grundstücke ist die Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TREGW) zu beachten.

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

13. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Fa. e-on Bayern AG angeschlossen.

14. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

15. Regenerative Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) können eingesetzt werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

2. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

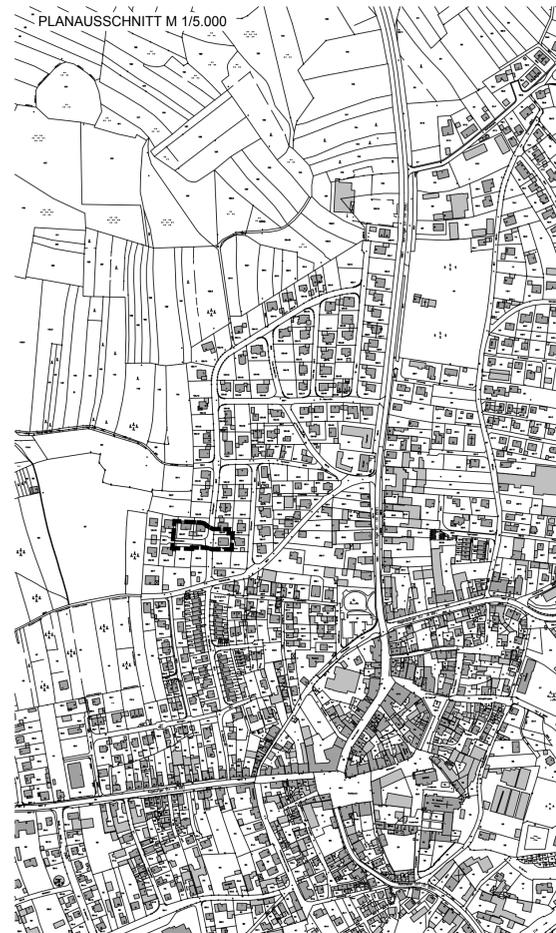
Geisenfeld, den
.....
Josef Alter
(1. Bürgermeister)

3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Geisenfeld, den
.....
Josef Alter
(1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Geisenfeld, den
.....
Josef Alter
(1. Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 64
„WESTENDSTRASSE“
STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LÄNDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 21.09.2006

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

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 g.schwarz.muc@gmx.de