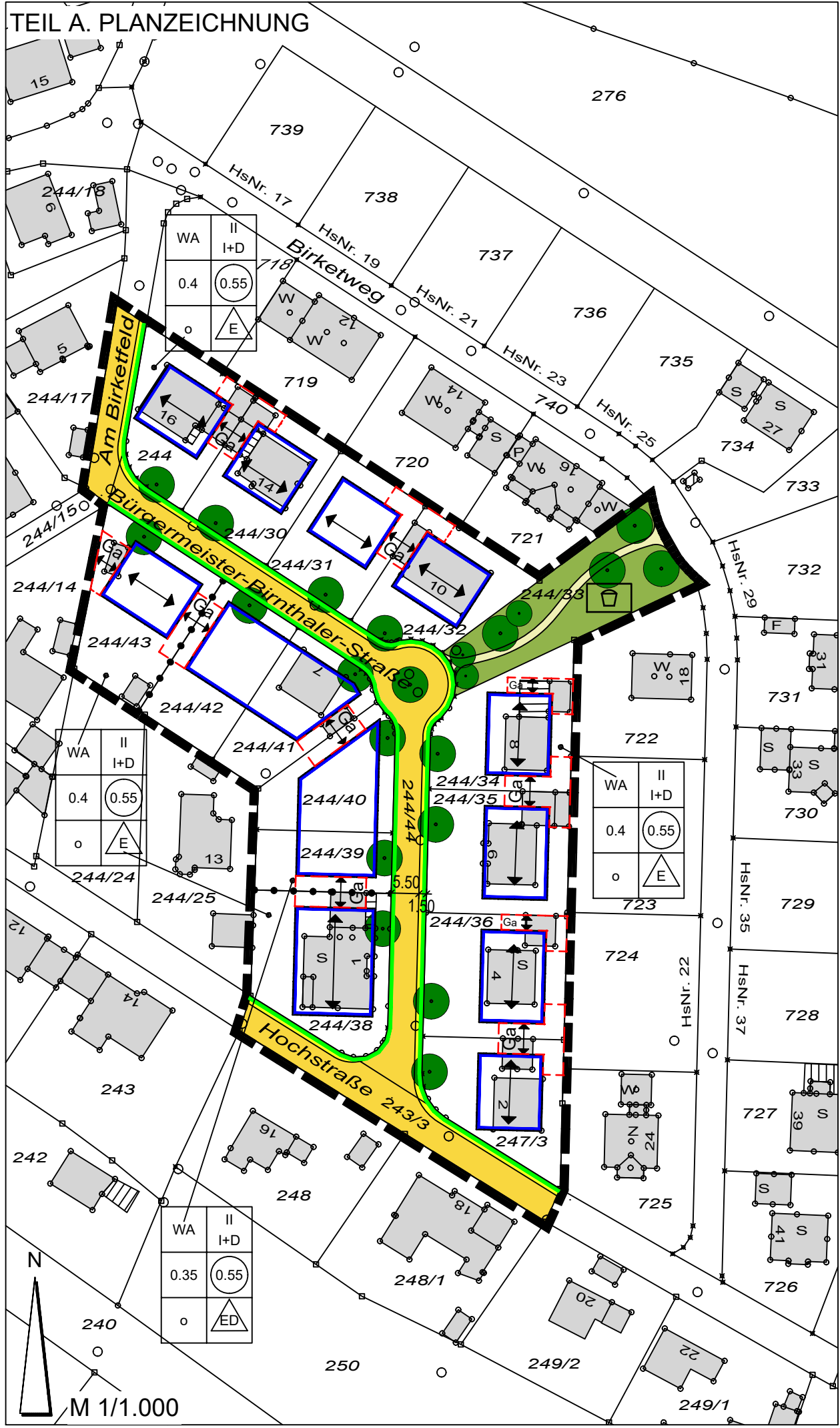




Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)

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. 52 "BIRKETFELD II – ZELL 2. ÄNDERUNG" als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 52 "Birketfeld II – Zell 2. Änderung" in der Fassung vom

Mit beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom

Diese Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 52 „Birketfeld II – Zell“ sowie alle bisherigen Änderungen.

TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

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), z.B. 0,35

2.4 0,55 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

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

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

3.5 Firstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Fuß- und Radweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Garagen, Stellplätze

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 5,50 m

6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Grünordnung

7.1 zu pflanzende Bäume

7.2 öffentliche Grünfläche

7.3 Spielplatz

TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen:

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

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

2.1 Garagen sowie Stellplätze mit Schutzdächern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zur Grundstücksgrenze, die an die Erschließungsstraße angrenzt (= Straßenbegrenzungslinie), einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m². Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.

4. Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:

4.1 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, darf im Mittel bei „I+D“ max. 4,60 m betragen, bei „II“ max. 6,40 m.

4.2 Die zulässige Dachneigung darf bei „I+D“ 35°-42° betragen, bei einer Kniestockhöhe von max. 1,0 m. Bei „II“ darf die zulässige Dachneigung 18°-25° betragen, bei einer Kniestockhöhe von max. 0,25 m. Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Fußpfette, gemessen an der Außenwand.

4.3 Bei „I+D“ sind nur Satteldächer zulässig, bei „II“ Sattel- oder Walmdächer. Garagendächer sind der Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper anzupassen oder als Flachdächer auszubilden.

Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer erhalten.

4.4 Die geneigten Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotbraunen, grauen oder schwarzen Dachziegeln oder Betonziegeln oder nach dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken.

4.5 Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.

4.6 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

4.7 Doppelhäuser sind in Dachform, -eindeckung und -neigung einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser müssen profil- und höhengleich sein.

5. Bauliche Gestaltung:

Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und hell (weiß oder pastellfarben) gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalungen (naturbelassen oder braun) zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

6. Geländeveränderungen:

Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße bzw. öffentliche Grünfläche anzugleichen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzuböschten, der Abstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig, ausgenommen bei Zufahrten zu Grenzgaragen.

7. Zufahrten und Einfriedungen:

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

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

7.3 Straßenseitig sind Einfriedungen nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Straßenseitig sind Metallgeflechte, Industriezäune, Stabmatten und Maschendrahtzäune unzulässig. Mauern und Gabionen sind generell unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 8.7.

8.2 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, artentsprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artentsprechend nachzupflanzen.

8.3 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 8.7.

8.4 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 8.7.

8.5 Innerhalb des Grünzuges ist ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren anzulegen. Die Mindestgröße muss 200 m² betragen. Die Ausstattung ist gemäß DIN 18034 vorzunehmen.

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

8.7 Artenlisten (Auswahl)

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

8.7.1 Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Eber-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Obstgehölze als Halb- und Hochstamm	

8.7.2 Sträucher:

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

TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen

2. 244/40 Flurstücknummer

3. vorhandene bauliche Anlage

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 Einzelslösungen. 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 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.

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. 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.

6. Wasserwirtschaft:

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.

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

Erforderliche Bauwassererhaltungen sind im Zuge von Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Tankbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

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.

7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DStGG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

8. 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.

9. 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 Lärmbelastung 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 nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig 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. Grünordnung:

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

11. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 52 „Birketfeld II - Zell 2. 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, Erlasse sowie die fachlichen Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) 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. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

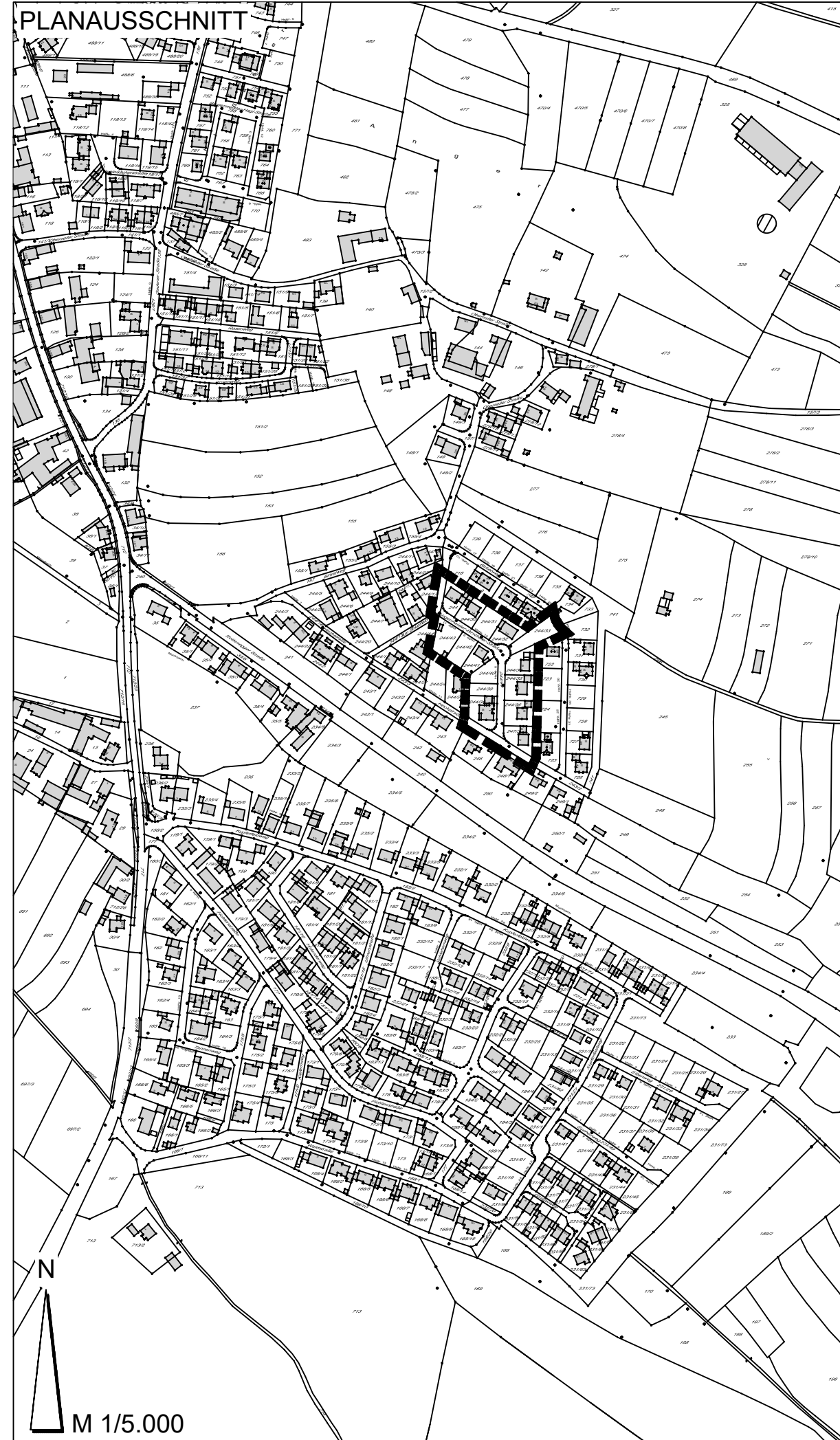
Geisenfeld, den Paul Weber (1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Geisenfeld, den Paul Weber (1. Bürgermeister)

6. 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)



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



BEBAUUNGSPLAN NR. 52

„BIRKETFELD II – ZELL 2. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 15.10.2020

ZEICHNUNGSMASSSTAB:
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