

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

PRÄAMBEL

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

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9, 10, 10a, 13 und 13a 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. 97 „AM PFAFFENBERG – 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 97 "Am Pfaffenberg – 1. Änderung" in der Fassung vom

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom

einschließlich

- Immissionsschutzgutachten vom 06.07.2018,
- Gutachten zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch vom 20.07.2018.

TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA³ Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO), z.B. Wohngebiet WA³

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

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

- 2.1 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Das 4. Geschoss ist nur als zurückspringendes Dachgeschoss (Terrassengeschoss) zulässig.
- 2.2 0.4 Grundflächenzahl (GRZ),
Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50% zulässig, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8.
- 2.3 (1.0) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 — Baugrenze

4. Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze

- 4.1 TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 4.2 GST Umgrenzung von Flächen für offene Gemeinschaftsstellplätze

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 5.2 6.0 Maßzahl in Metern
- 5.3 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
- 5.4 Baubeschränkungszone
- 5.5 Lärmpegelbereiche
- 5.6 Einfahrtsbereich
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche 2)

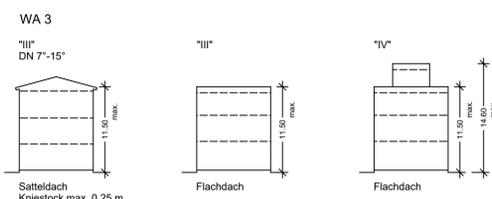
TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen:

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

2. Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:

Es sind nur folgende Gebäudeprofile 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 Ursprungsbebauungsplans Nr. 97 „Am Pfaffenberg“ weiterhin.

TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. — vorhandene Flurstücksgrenzen
2. — aufzuhebende Flurstücksgrenzen
3. bauliche Anlagen
4. 812 Flurstücksnummern
5. 37 Parzellennummer
6. — Versorgungsleitung oberirdisch (20 kV-Niederspannungsleitung), Bestand
7. 376.00 Höhenlinien mit Höhenkoten des vorhandenen Geländes ü.NN. (z.B. 376.00 m)
8. 375.90 Höhenkoten der Verkehrsflächen ü.NN (z.B. 375.90 m)
9. Straßenverkehrsfläche, Darstellung unverbindlich
10. 59 dB(A)-Isophone (entspricht Immissionsgrenzwert zur Tagzeit gem. 16. BImSchV)
11. 49 dB(A)-Isophone (entspricht Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit gem. 16. BImSchV)
12. Immissionsschutz:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Geisenfeld an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

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 (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.

13. Wasserwirtschaft:

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

Erforderliche Bauwasserhaltungen 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 unterkellerte Gebäude, die flach auf der grundwasserführenden Kiesschicht gegründet werden und somit im Einflussbereich des Grundwassers liegen, wird eine wasserundurchlässige Bauweise (WU-Beton, "Weiße Wanne", Beschränkung der Rissbreite) und eine Abdichtung nach DIN 18195-6 "Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser, Bemessung und Ausführung" empfohlen.

Lichtschächte sollten hochwasserangepasst ausgeführt werden.

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.

14. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
15. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.
16. 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.
17. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
18. Bauverbot:
- Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs.1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn ein Bauverbot.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung zugelassen werden.
- Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von Bäume 7,50 m, Damm > 3,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

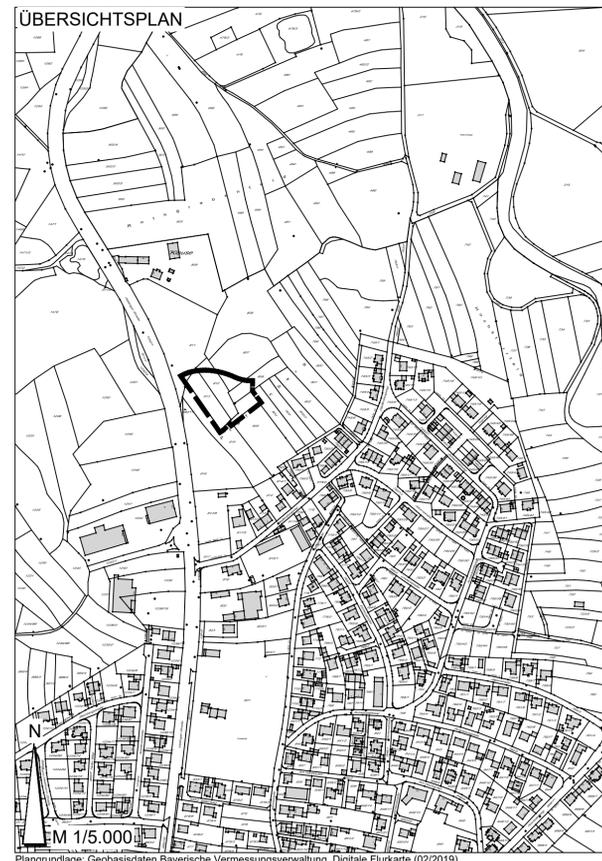
Baubeschränkung:

Entlang Staatsstraßen ist gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahnfläche die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

19. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Pfaffenberg – 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 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. 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)



BEBAUUNGSPLAN NR. 97

„AM PFAFFENBERG – 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 21.01.2021

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