Stadt Geisenfeld

Bebauungsplan Nr. 90 "Alte Spedition"

AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

SATZUNG

Teil C - Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 15.07.2021

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

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

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(3) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) Bezugspunkte Wandhöhe

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die im Planteil festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

(2) Bei festgesetzten Baulinien dürfen Garagen und / oder Carports von der Baulinie um bis zu 4 Meter zurückweichen. Der Hauptbaukörper (Wohngebäude) muss an der Baulinie angeordnet werden.

(3) Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m^2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

1.4 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Der Abstand der Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche in der Mitte der Bauparzelle darf maximal 0,30 m betragen.

1.5 Abstandsflächenrecht

(1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

(2) Abweichend von Abs. 1 ist an die im Planteil festgesetzten Baulinien anzubauen. Abstandsflächen fallen hier nicht an.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

(1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

(2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 0,50 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhe der Aufschüttungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

(4) Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von 1,20 m zulässig.

1.7 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Hauptgebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen: Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer

Dachneigung: Satteldächer in Parzellen 1 - 8 : 15 - 35 Grad
Satteldach in Parz. 9 bei Gebäudetyp E+1+D: 15 - 35 Grad
Satteldach in Parz. 9 bei Gebäudetyp E+2: 15 - 20 Grad
Pultdächer: 15 - 22 Grad
Flachdächer: 0 – 7 Grad

Die max. Zahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablonen im Planteil ist unabhängig von der gewählten Dachneigung einzuhalten.

Art der Dacheindeckung: Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen, schwarzen oder roten Farbtönen;

Flachdächer sind extensiv mit mindestens 6 cm Substratschicht zu begrünen.

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

Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen:	Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung:	Satteldächer: 15 - 35 Grad Pultdächer: 7 - 15 Grad Flachdächer: 0 – 7 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen, schwarzen oder roten Farbtönen;

Flachdächer sind extensiv mit mindestens 6 cm Substratschicht zu begrünen.

Garagendächer sind bzgl. der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung dem Hauptbaukörper anzupassen oder als Flachdächer auszubilden.

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

(2) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. siehe auch Festsetzung 1.3.(1).

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden und auf Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.

(4) Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen.

Zäune zwischen 2 Parzellen sind einheitlich als Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken auszuführen.

Massive Zaunsockel sind angrenzend an öffentliche oder private Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 0,15 m zulässig. An Zäunen zwischen 2 Parzellen sind massive Zaunsockel unzulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Private Grundstücksflächen

3.2.1 Pro privatem Baugrundstück (Parzelle) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

Hiervon ausgenommen sind die zu den Parzellen 1 bis 4 gehörigen Grundstücke, die mit Carports oder Garagen überbaut werden (östlich der privaten Erschließungs-Stichstraße).

In Parzelle 9 sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

3.2.2 Im Bereich der Stellplätze östlich der geplanten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind 4 Bäume zu pflanzen – Lage sh. Planzeichen 5.2! Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

3.2.3 Die mit Planzeichen 5.3 festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung ist in diesen Flächen nicht zulässig. In jeder festgesetzten Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Alternativ ist ein Spalierbaum an der Garagenfassade zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen.

3.2.4 Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.

3.2.5 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

4. Hinweise

4.1 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Geisenfeld *(Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösevertrag für Kraftfahrzeugstellplätze)* in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.4 Altlastenverdacht, Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. ist unverzüglich das Landratsamt Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen die kompletten Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten.

Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

4.5 Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Genehmigungsfreistellungs- und im Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es muss sichergestellt werden, dass die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen umgesetzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen unmittelbar in der Pflanzperiode ersetzt werden. Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. - sh. auch Festsetzung 3.2.4!

4.6 Pflanzlisten

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball