TEIL A. PLANZEICHNUNG

Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (2024)

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. 6 „GEISENFELD OST II – 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 6 "Geisenfeld Ost II - 1. Änderung" in der Fassung vom ..... .

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom ..... .

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 (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

2.3 (0,5) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 E nur Einzelhäuser zulässig
pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

3.4 Firstrichtung zwingend

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

4.2 2,5 Maßzahl in Metern, z.B. 2,5 m

TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen:

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten. Abweichend von Abs. 4 Satz 2 wird als Wandhöhe das Maß von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt.

2. Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:

2.1 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 „II“ max. 6,80 m betragen. Die Ausbildung eines Kniestockes ist zulässig. Eine maximal zulässige Sockelhöhe entfällt.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe von Garagen beträgt 3,0 m, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße.

2.3 Als Dachform für Wohngebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer erhalten.

2.4 Die zulässige Dachneigung beträgt bei „II“ 15°-25°.

2.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf max. 1/2 der Dachfläche betragen. Zwerchhäuser sind zulässig. Zwerchgiebel erhalten die Dachneigung der Wohngebäude.

3. Einfriedungen:

Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten und Metallzäune (kein Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten o.ä.) zulässig, die eine Höhe von 1,00 m (Sockel und Zaun) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden. Die Garagenvorplätze an der Straßenseite (5,0 m Stauraum) dürfen nicht eingefriedet werden.

4. Sonstige Festsetzungen:

Soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden, gelten im Übrigen die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 6 „Geisenfeld Ost II“ mit Begründung weiterhin.

TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen

2. bauliche Anlagen

3. *648/6* Flurstücksnummern, z.B. 648/6

4. 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 Lärmbelästigung 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.

5. 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 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.

6. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

7. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG 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. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 6 „Geisenfeld Ost II – 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 bei 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 .....

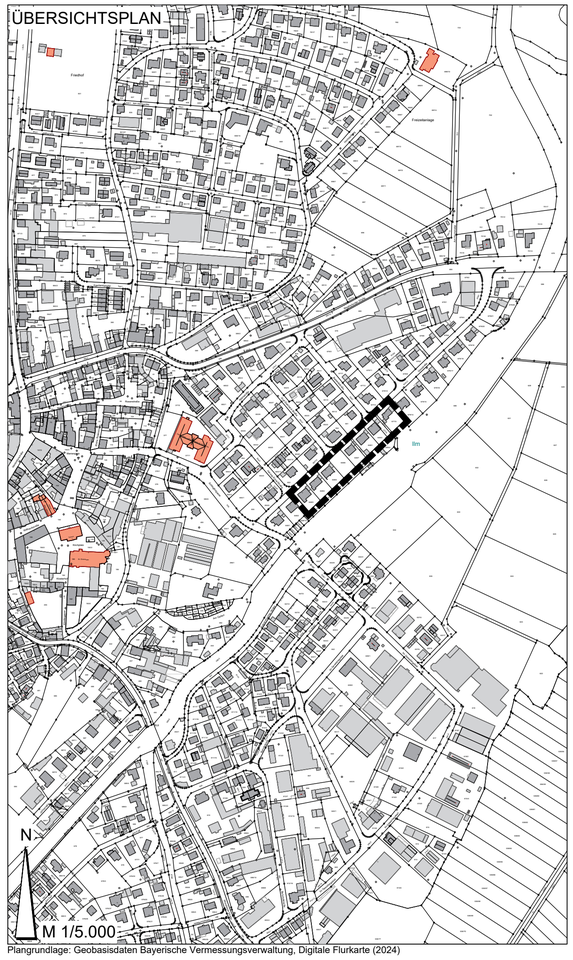
.....
Paul Weber
(1. Bürgermeister)

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)

ÜBERSICHTSPLAN



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (2024)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„GEISENFELD OST II – 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
Fassung vom:	**17.07.2025**
Zeichnungsmaßstab:	
Übersichtsplan	M 1/5.000
Lageplan	M 1/1.000
Plangrundlagen:	
Digitalisierte Flurkarten	M 1/1.000 M 1/5.000
Entwurfsverfasser	

.....

Schwarzplan
Architektur, Stadtplanung

Theresienstraße 66
80333 München

Tel: 089 / 4900 1946
Fax: 089 / 4900 1836
Mail: info@schwarzplan-muc.de
Web.: www.schwarzplan-muc.de