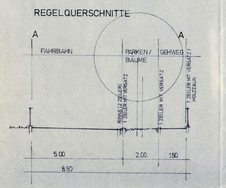
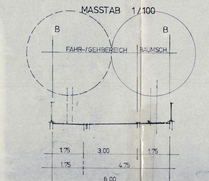
BEBAUUNGSPLAN NR.46 "MÜHLFELD-PFAFFENBERG"

DER STADT GEISENFELD, LKR. PFAFFENHOFEN/ILM M = 1/1000

REGELQUERSCHNITTE



MASSTAB 1/100



Die Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den Bebauungsplan Nr. 16 "Mühlfeld-Pfaffenberg" als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.Büro Wipfler, Pfaffenhofen vom ..... in der letztgültigen Fassung vom ..... mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4-BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

3. Zahl der Vollgeschoße:

3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschoße wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2 Bei der Festsetzung "E+D" muß das Obergeschoß im ausgebauten Dachraum liegen. Die Höhe des Kniestockes darf, an der Außenwand gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, höchstens 50 cm betragen.

3.3 Bei der Festsetzung "II" sind zwei Vollgeschoße möglich. Die Höhe des Kniestocks darf bei zwei Vollgeschossen an der Außenwand gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, höchstens 50 cm betragen.

3.4 Die zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis Oberkante fertiger Fußboden, festgesetzt.

3.5 Bei Garagen deren Dach nicht in das abgeschleppte Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden kann, ist die Traufhöhe bis 2,75 m im Mittel zulässig.

4. Überbaute Grundstücksflächen:

4.1 Außerhalb der festgesetzten Baugrenze dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

5. Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Abstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

5.2 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

5.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken sind mit einem staubfreien Belag zu versehen. Offene Fugen sind zulässig.

5.4 Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Der Grundriß des Baukörpers einschließlich möglicher Anbauten ist mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.

5.5 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Hecken integriert.

5.6 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

5.7 Die Gebäudehöhe der Grenzgaragen darf max. 6,50 m betragen

6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

6.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dacheckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden sollen.
Doppelhaushälften einer Bauparzelle sind gleichartig zu errichten.

6.2 An- und Nebenkauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

7. Dächer

7.1 Die zulässige Dachneigung wird für "E+D" mit 37° - 42° für "II" mit 30° - 37° festgesetzt.

7.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.

7.3 Der First des Satteldaches muß in Gebäudemitte verlaufen.

7.4 Die Dächer über den Garagen und Anbauten müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten.

7.5 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind mit einer Breite je Fenster von max. 0,75 m zulässig.
Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw.-Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,25 m und einer Dachneigung ab 37° zulässig

8. Außenwände

8.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Wandflächen oder Flächen mit senkrechter Holzverschalung vorzusehen. Anderen Materialien wie Kunststoffe, Asbestzementplattenverkleidungen o.ä. sind nicht zulässig.

8.2 Die Putzflächen sind hell zu streichen, grelle Farben sind zu vermeiden. Die Holzflächen sind mittelbraun, auf keinen Fall schwarzwirkend zu streichen.

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gemäß Planfestsetzungen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Pflanzqualifikation: Hochstamm 3 x v. StU 18/20
Sträucher 2 x v. 100/150

9.2 Private Grünfläche Wohngebiet
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.
Artenauswahl: Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus aucuparia
Obstbäume als Halb- und Hochstamm

10. Zufahrten und Einfriedungen

10.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune oder mit vorgepflanzter Hecke an der Straßenseite, sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

10.2 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Für die Festsetzungen:

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

E+D — Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

0,3 — Grundflächenzahl (Grz)

0,4 — Geschoßflächenzahl (Gfz)

II — zwei Vollgeschoße

0,3 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg

r = 10 — Kurvenhalbmesser

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.
Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs- und anzeigefreien Anlagen, ausgenommen Einfriedungen freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1 m gemessen von der Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig, ausgenommen Bäume mit Kronensatz ab 3 m Höhe.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

6. Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Altbaumbestand - zu erhalten

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

private, neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzfläche mit Sträuchern und mind. 20 % Baumanteil

II. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Entfallende Grundstücksgrenzen

234 — Flurstücksnummern

Vorhandene Wohngebäude

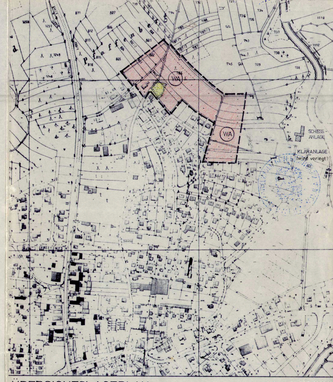
Vorhandene Nebengebäude

Parzellennummern

Stellung der baulichen Anlagen

Höhenschichtlinien

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/5000

VERFAHRENSHINWEISE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.3.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.3.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.6.1989 bis 14.7.1989 im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
Aufgrund einer Planänderung erfolgte eine erneute Auslegung in der Zeit vom 19.9.1989 bis 20.10.1989.

Geisenfeld, den 16.11.1989 — 1. Bürgermeister

Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.11.1989 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 16.11.1989 — 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 24.11.1989 zugestellt am 24.11.1989 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

( ) bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

(X) mit Schreiben vom 15.5.1990 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendmachen werde.

Pfaffenhofen, den 15. Mai 1990 — I. A. Hörig, Obergerungsrat

Die Genehmigung des Bebaungsplanes wurde am 11.6.1990 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BBauGB rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser:
Pfaffenhofen, den 25.02.1988 / 06.09.1989 / 20.10.1989
ING. BÜRO WIPFLER PLAN
Peter A. Wipfler
Architekt und Stadtplaner
BÜRO PFAFFENHOFEN/ILM
HOFMÜHLGARTENSTRASSE 12a
Ing.-Büro K. Wipfler

Die Stadt Geisenfeld, Geisenfeld, den 7. Mai 1990
Steinberger, 1. Bürgermeister