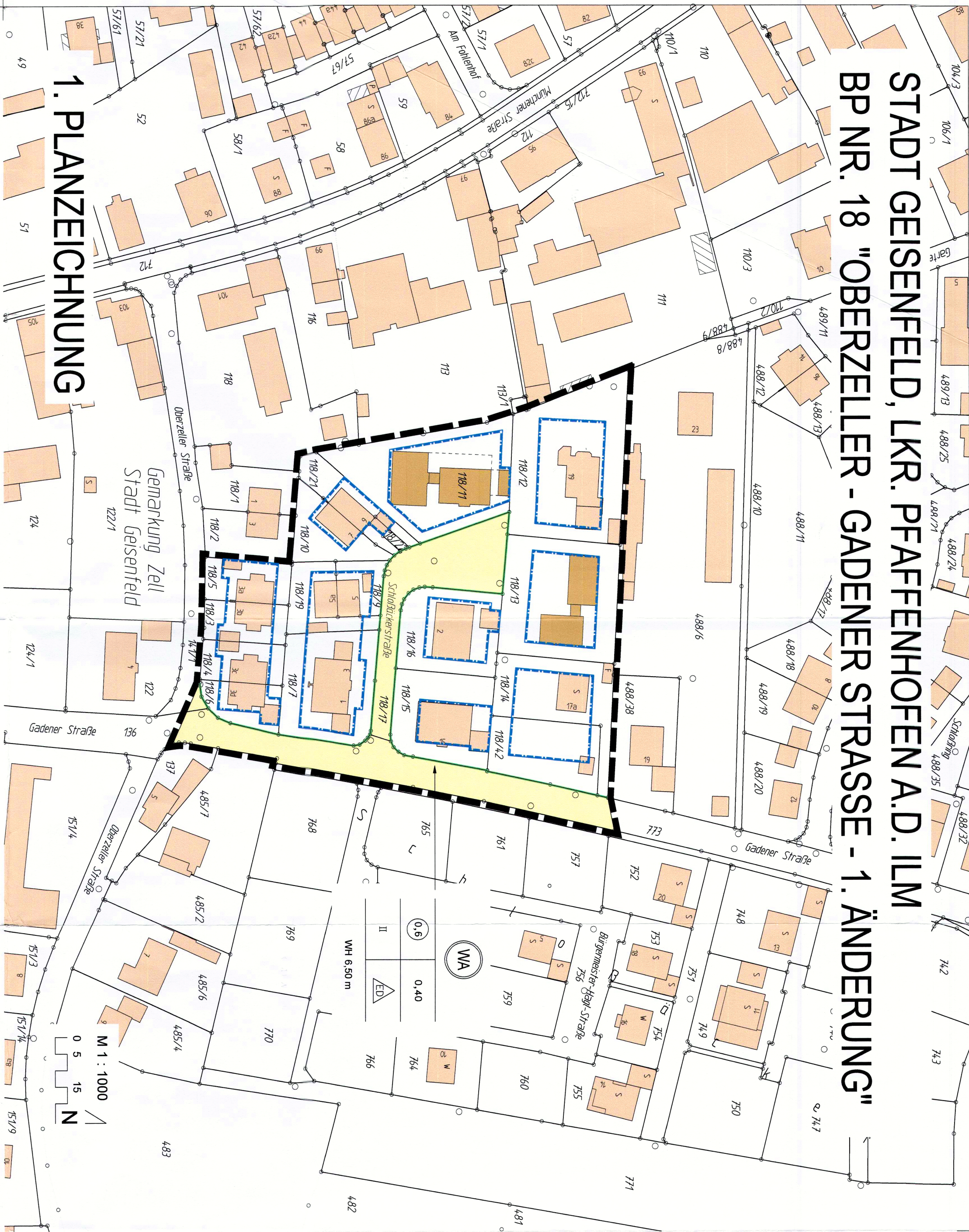


STADT GEISENFELD, LKR. PFAFFENHOFEN A.D. ILM

BP NR. 18 "OBERZELLER - GADENER STRASSE - 1. ÄNDERUNG"



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Stadt Geisenfeld erlässt aufgrund

- der §§ 1, 13, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (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 dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 18 "Oberzeller - Gadener Straße - 1. Änderung" als Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bauabgrenzung besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beifolgt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

3. Maß der Nutzung

Geschossflächenzahl = 0,8

0,40

Grundflächenzahl = 0,40

II

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,50 m

Wandhöhe = max. 6,50 m

Wandhöhen s. auch Pkt. 5.2 Festsetzungen durch Text

4. Bauweise, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenze

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

Funktionsnummer

Gebäudevorschlag

vorhandene Gebäude

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art. 6). Untergeschossige Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Dach

2.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigen First

2.2 Dachneigung: 30° - 37°

2.3 Dachanbauten: Dachanbauten sind erst ab einer Dachneigung von 37° zulässig.

2.4 Dachdeckung: Dachanbauten sind nur als einseitigende Satteldach bzw. Schiepgiebel zulässig. natürliche Dachdeckung bzw. gleichwertige Betondachsteine

3. Gemeinsamer Grenzabstand

Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergereiht, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergereiht werden sollen. Doppelhaushäuser sind einheitlich zu gestalten.

4. Garagen

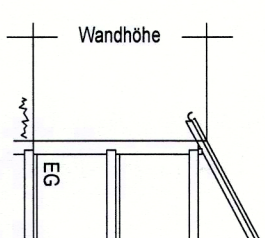
Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauraum dürfen zur Straße hin nicht oder nur nicht weniger als 5,0 m Abstand eingeniebt werden. Eine Einneigung zum angrenzenden nachbarnlichen Stauraum ist ebenfalls nicht zulässig.

5. Höhenlage und Höhen

5.1 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Erdgeschosses - Fertigfußbodens darf maximal 0,40 m über der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche liegen.

5.2 Wandhöhen

max. 6,50 m



Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschosses (OK-EG) Rohfußboden bis zum Scheitelpunkt der weitestgehenden Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachstuhl zu messen.

6. Einfriedungen

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

7. Garagen

Private Grundflächen: Private Grundflächen sind ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Je angelegte 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Artenauswahl:

- Acer campestre
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Hamamelis
- Malus domestica
- Prunus padus
- Salix alba
- Salix caprea
- Sorbus aucuparia
- Ulmus
- Ulmus

8. Spielplätze, Fußwege und Garagenzufahrten sind verschönerungsfähig zu gestalten.

9. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser darf nicht auf Straßenrand abgeleitet werden. Das unverschmutzte Dachabwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 17.03.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2016 öffentlich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgestellt.

4. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.10.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2016 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 14.10.16

Christian Stauder

Siegel

Geisenfeld, den 14.10.16

Christian Stauder

Siegel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.11.16 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geisenfeld, den 10.11.16

Christian Stauder

Siegel

Diese 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 "Oberzeller - Gadener Straße" vollständig. Die Begründung und etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

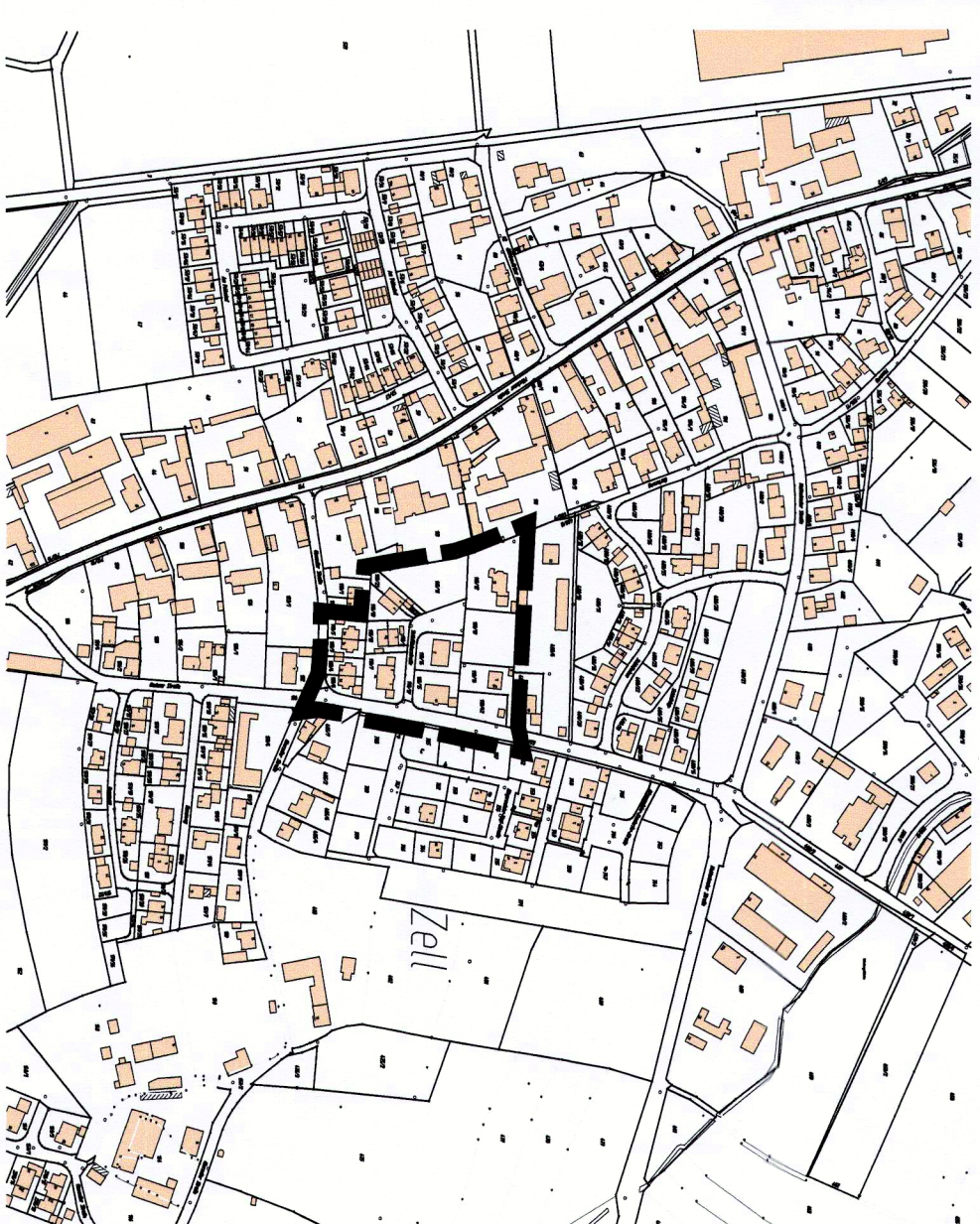
STADT GEISENFELD
LANDKREIS PFAFFENHOFEN A.D. ILM

BP NR. 18

"OBERZELLER - GADENER STRASSE - 1. ÄNDERUNG"

ÜBERSICHTSLAGERPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFÄSSER:

GEISENFELD, DEN 07.07.2016
DEN 13.10.2016

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85278 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504623
Mail: ue@wipflerplan.de

