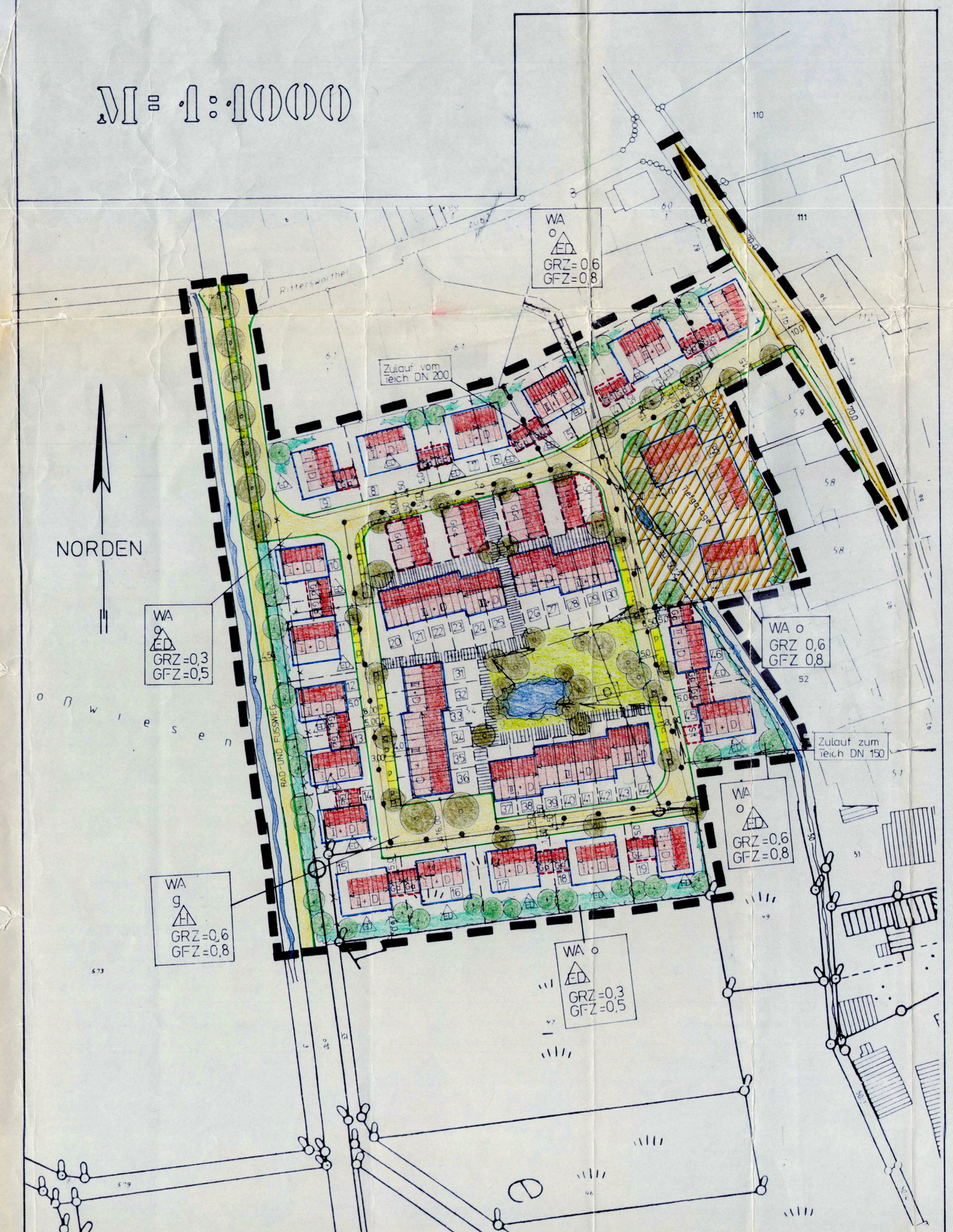
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
WOHNGEBIET RITTERSWÖRTH
STADT GEISENFELD
LKR. PFAFFENHOFEN

M = 1:1000



Die Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohngebiet Ritterswörth" als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

1. **Bestandteile**
Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.-Büro Wiptler, Pfaffenhofen vom ..... in der letztgültigen Fassung vom ..... mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, sowie das Lärmschutzgutachten der Fa. Demko-Umweltschutz vom 16.11.1992 und die Altlastenuntersuchungen der Fa. IFUWA vom 23.01.1991 und 12.08.1993.

2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.

3. **Zahl der Vollgeschoße, Höhen- und Höhenlage**

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

3.2 Die Festsetzung "I+D" läßt max. 2 Vollgeschoße zu, wobei das 2. Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß. Ein Kniestock, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren ist in der Höhe von max. 50 cm zulässig.

3.3 Die Festsetzung II + D läßt max. 3 Vollgeschoße zu, wobei das 3 Vollgeschoß im ausgebauten Dachraum liegen muß. Ein Kniestock von max. 30 cm, gemessen an der Außenwand von OK Rohrdecke bis UK Sparren ist zulässig.

3.4 Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf das dem Hauseingang am nächsten gelegene Straßenniveau wird bei E+D mit 3,80 m, bei II+D mit 6,0 m festgesetzt.

3.5 Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen von der dem Hauseingang am nächsten gelegenen Straßenhöhe bis OK fertiger Fußboden, festgesetzt.

4. Gebäudestellung, Baukörper und Zufahrten

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

4.2 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

4.3 Die Zufahrten zu den Grundstücken, sowie Fußwege und Plätze sind so versickerungsfähig wie möglich herzustellen (wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen usw.). Bei Doppelgaragen sind die Zufahrten einheitlich zu gestalten.

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

4.5 Für Haupträume (Wohn-,Schlaf- u. Ruheräume) auf den Parzellen 1, 47, 48 muß eine Grundrißorientierung dieser Räume zur verkehrslärmabgewandten Seite erfolgen.
Fals eine Grundrißorientierung, nach Ausschöpfung sämtlicher planerischer Maßnahmen, nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so sind Schallschutzfenster zugelassen, deren Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Dieser Nachweis ist unaufgefordert mit dem Bauantrag einzureichen.

5. **Sonstiges**

5.1 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.

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

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

6. **Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

6.1 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung zu versehen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind gleichzeitig zu errichten.

6.2 Die zulässige Gebäudelänge von Garagen an der Grundstücksgrenze beträgt max. 6,50 m. Die zulässige Wandhöhe an der Traufseitte im Mittel max. 2,75 m.

7. **Dächer**

7.1 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° - 42° 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 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,30 m ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

8. **Außenwände**

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

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
Zusätzliche zu der im Plan dargestellten Ortsrandeingrünung sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.
Artenauswahl: Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus ancuparia
Obstbäume als Halb- und Hochstamm
Pflanzqualifikation siehe 9.1
Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und geschlossenen Pflanzflächen sind spätestens bis zur Bauvollendung zu pflanzen.

9.3 Mit Einreichung des Bauantrages ist ein Pflanzplan vorzulegen.

10. **Einfriedungen**

10.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune die eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten zulässig. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

11. **Altlasten**
Der Bereich der ehemaligen Tauchanlage sowie die versiegelten Flächen im Anschluß an die belastete Fläche sind bis zu einer Mindesttiefe von 30 cm abzutragen.
Sowohl der Ausbau des Auffangbeckens als auch der vorab beschriebenen Flächen hat vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeines Wohngebiet
I+D	Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (zwei Vollgeschoße)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
II+D	drei Vollgeschoße (siehe Nr. II 3.3.)

3. **Bauweise**

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
E+D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
H	nur Hausgruppen zulässig, pro Reihenhaus ist 1 Wohneinheit zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Firstrichtung
Ga / GGa / St	Umgrenzung von Flächen für: Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplatz

4. **Verkehrsflächen**

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

r = 10 Kurvenhalbmesser

Fußwege und Plätze mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

Sichtdreieck:
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglichen Baulichkeiten, Anpflanzungen und Zäunen die sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben, freizuhalten. Ausgenommen sind einzel stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m. Soweit der Planungsbereich berührt wird, werden die Sichtdreiecke in die Planung mit aufgenommen.

5. **Flächen für Versorgungsanlagen**

Elektrizität (Trafostation)

6. **Grünordnung**

öffentliche Grünflächen

Kinderspielplatz

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

private, neu zu pflanzende, geschlossene Pflanzflächen mit Sträuchern und mind. 20 % Baumanteil als Ortsrandeingrünung

Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Entfallende Grundstücksgrenzen

56 Flurstücksnummern

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

6 Parzellennummer

Stellung der baulichen Anlagen

20 Maßangaben in Metern

Verrohrung Zu+Ablauf gepl. Teich

Best. Verrohrung für Bach

P Parkplatz

von Altlasten belastete Fläche

V. Verfahrenshinweise

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.5.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.11.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.5.93 bis 25.6.93 im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

Geisenfeld, den 22.3.94
1. Bürgermeister

Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.7.93 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 22.3.94
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen mit Schreiben vom 25.8.93 zugestellt am ..... gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat

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

(X) mit Schreiben vom 26.01.94 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltendgemacht werden.

Pfaffenhofen, den 07. April 1994
i. A.
Kische
Reg.Rätin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan wurde am 24.3.94 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.

Stadt Geisenfeld:
Geisenfeld, den 22.3.94
1. Bürgermeister

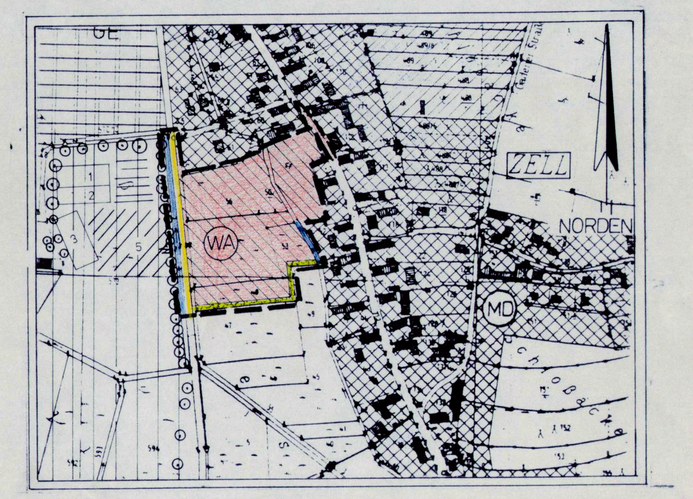
STADT GEISENFELD

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"WOHNGEBIET RITTERSWÖRTH"

Übersichtslageplan M = 1 : 5000



Entwurfsverfasser:
Ing.-Büro K. Wiptler, Hohenwarter Str. 124, 8068 Pfaffenhofen
Tel.: 08441/4011 + 4012

ING. BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Bauberatung
für Hoch-, Tief-u. Industriebau
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
HOHENWARTER STRASSE 124
Tel. 0 84 41/8 40 13-15, Telefax 8 13 41

Pfaffenhofen, 03.12.1991
geändert, 29.01.1993
geändert, 23.04.1993
geändert, 08.09.1993
geändert, 17.02.1994