

Die Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen, erteilt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnungsgemäß und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des Art. 23 der Fassung vom 24.04.1993, den einheitlichen Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.1993, der die Errichtung eines baulichen Bauvorhabens (Planzonenverordnung) den Bebauungsplan Nr. 23 "Wohngebiet Rittersworth 1. Änderung als Satzung" bestätigt.

I. Allgemeine Vorschriften

- Bestandteile
Die Bebauungsplanzeichnung des Ing.- Büro Wipplinger, Fassung vom 24.04.1993, den einheitlichen Bebauungsplan - Planzonenverordnung des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Isar vom 24.04.1993, der die Altlastenuntersuchung der Fa. IfUWA vom 23.01.1991 und 12.08.1993.
- Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

II. Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
Das Bauvorhaben ist als Allgemeines Wohngebiet. (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Zahl der Vollgeschosse, Höhen- und Höhenlage.
3.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
- Die Festsetzung I + D läuft max. 3 Vollgeschosse zu, wobei das 3. Vollgeschoss im ausgebaute Dachraum liegen muß. Ein Kniestock muss von max. 30 cm. gemessen an der Außenwand von OK Rondecke bis UK Spalten ist zu lassen.
- Die Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenwand auf gehendes Mauswerk, Unterkante Spalten, bezogen auf das Ausbauteil am nachstehenden Stockwerke zu wird bei I + D mit 3,80 m, bei II + D mit 6,0 m festgelegt.
- Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm. gemessen von der dem Hauseingang am nächstliegenden gelegenen Stirnfläche bis zur Oberkante fertiger Fußboden. festgesetzt.

III. Gestaltung... Baukörper und Zulässigkeiten

- Einfriedungen
Die Abstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksrändern müssen nach Art. 6 u. 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.
- Gassen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßengrenze errichtet werden.
- Die Zufahrten zu den Grundsäcken sowie Fußwege und Plätze sind so zu gestalten, dass sie überwiegend herwassergetragen (Dächer, Rasersteine, Schotterrasen usw.). Bei Doppelgaragen sind die Zufahrten einheitlich zu gestalten.
- Die in der Längsrichtung eingebrachte Firstrichtung ist zu beachten. Der Grundriss ist mit ausgesproger Längsrichtung zu planen.
- Für Haupträume (Wohn-, Schlaf- u. Ruheräume) auf den Parzellen 1, 47 und 48 muss eine Grundrissorientierung dieser Räume zur verkehrswandwändigen Seite erfolgen.
- Die eine Grundrissorientierung nach Ausschöpfung sämtlicher planerischer Maßnahmen, nicht für alle schubbedürftigen Räume möglich ist, so sind Schallschutzmaßnahmen zu gestalten. Der Bereich zwischen der Erschließungsstraße und dem neuen Gebäude sowie ein Streifen von 50 m östlich des neuen Gebäudes sind naturnah zu gestalten und natürlich unterhalten. Eine Auffüllung, Einzäunung oder Beleuchtung dieser Uferstreifen ist nicht zulässig.

IV. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

- Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze angebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung zu verbinden und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind gleichzeitig zu errichten.
- Die zulässige Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze beträgt max. 6,50 m. Die zulässige Wandhöhe an der Traufseite im Mittel max. 2,75 m.

IV. Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich
Die Dächer sind mit naturnatigen Dachziegeln oder gleichartigen Belägen zu decken.
- Der First des Satteldaches darf in Gebädemitte verlaufen.
- Dachgauben sind einzeln durch Saiteldecke bzw. Schieppgauben mit einer Breite von max. 1,30 m ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- Außentrennwand
Für die Außenwand sind verputzte, getrocknete Wandtafeln oder Fliesen mit senkrechter Holzschalung vorzusehen. Andere Materialien wie Kunststoffe, Absatzplattenverkleidungen o. ä. sind nicht zulässig.
- Bauweise
Die vereinfachte Änderung ist gemäß § 13 BaG/Genehmigungs- und anzeigenfrei.
- Grundordnung
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Errichtung des Parzelle 100 zu gestalten und gründlich zu pflegen.
- Pflanzqualifikation
Private Grünfläche
Zusätzliche zu der im Plan dargestellten Ortsrandeinrichtung sind je längere 200 m Grundstücksläche ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.
- Artenauswahl
Artenauswahl: Feldahorn - Acer campestre; Birke - Betula pendula; Hainbuche - Carpinus betulus; Traubeneiche - Sorbus aucuparia; Eberesche - Sorbus aria.
- Pflanzqualifikation: siehe 9.1
Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und geschlossene Pflanzflächen sind spätestens bis zur Bauvorstellung zu pflanzen.
- Mit Einreichung des Bauantrages ist ein Pfianzplan vorzulegen.
- Einfriedungen
Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune ohne Sockel die eine Höhe von max. 1,00 m überschreiten zu zulassen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,0 m in Höhe zulässig. Die Vorgärten (Garten vor den Hauseingangsstufen) der Reihenhausbauten (Parzelle 20 - 44) dürfen nicht eingezäunt werden.
- Allstellen
Der Bereich der ehemaligen Tuchfabrik sowie die vorgelagerten Flächen im Anschluß an die bestehende Fläche sind bis zu einer Mindesttiefe von 30 cm auszuräumen. Sowohl der Ausbau des Auflagebeckens, als auch der vorab beschriebene Flächen hat vor Beginn der Erziehungsmaßnahme zu erfolgen.
- Wasserwirtschaftsamt
Der im Bereich der Parzellen 47 und 48 zu öffnende und zu verließende Graben ist in Absonderung mit dem Wasserwirtschaftsamt nachgestellt. Der Bereich zwischen der Erschließungsstraße und dem neuen Graben sowie ein Streifen von 50 m östlich des neuen Gebäudes sind naturnah zu gestalten und natürlich unterhalten. Eine Auffüllung, Einzäunung oder Beleuchtung dieser Uferstreifen ist nicht zulässig.
- Sonstiges
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerchränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Die Verteilerchränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Heckern integriert.
- Sanitäre Bauvoraussetzung und Abwasserentsorgung
Zentrale Abwasserentsorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen. Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden
Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze angebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung zu verbinden und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind gleichzeitig zu errichten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die Eigen tümer, der veräußerten Grundstücke sowie die befreiten Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BaGB am 02.03.1994 von der Bebauungsplan schriftlich informiert. Es wurde Gelegenheit gegeben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung
Die vereinfachte Änderung ist gemäß § 13 BaG/Genehmigungs- und anzeigenfrei.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschuß des Stadtrates vom 20.04.1994, diese Änderung gem. § 10 BaGB als Satzung beschlossen.
- Gelegentlich gegeben.
Gesetzliche Änderung ist gemäß § 13 BaG/Genehmigungs- und anzeigenfrei.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BaGB rechtsverbindlich.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Stadt Geisenfeld, den 15.6.94.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die vereinfachte Änderung wurde am 15.6.94 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedem Einwohner bereit gehalten.
- </