

PRÄAMBEL

Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund

- der §§2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)

- des Art.98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der a. F. den

BEBAUUNGSPLAN NR.24 „WALDSIEDLUNG III - 2. ÄNDERUNG“ als SATZUNG.

Die Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.24 ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.24.



LAGEPLAN
M 1/1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 I+D Zahl der Vollgeschoße (das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß i.S. der BayBO sein)

2.2 z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.3 z.B. 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 nur Einzelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)

3.4 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig) (pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig)

3.5 Firstrichtung

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Gehweg / Radweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch

6.3 Maßzahl in Metern, z.B. 3,75

7. Grünordnung

7.1 zu pflanzende Bäume

7.2 unversiegelte Flächen mit wasserdurchlässigem Belag

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

1.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen und nur im Bereich des Vorgartens zulässig. Maßgebend für die Tiefe der Stellplätze incl. Zufahrten ist bei den Parzellen 4 bis 15 die zur Erschließungsstraße orientierte Baugrenze und bei den Parzellen 16 bis 21 das Maß von 10 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Dachgestaltung:

2.1.1 Als Dachform werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First vorgeschrieben. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flachgeneigte oder Flachdächer erhalten.

2.1.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 35°- 42° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers.

2.1.3 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Garagen und Nebenanlagen sind mit naturroten Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken.

2.1.4 Dachgauben sind nur als einzelne Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,30 m zulässig. Die Dachneigung entspricht der des Hauptbaukörpers. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.

2.1.5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 qm nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt max. 0,80 m.

2.1.6 Der Kniestock ist auf max. 0,50 m festgesetzt, gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.

2.2 Vor- und Anbauten von Fassaden:

Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

2.3 Gebäudehöhen:

2.3.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Bei

Einzelhäusern der Parzellen 1 bis 3 darf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens das Niveau des Fahrbahnrandes nicht übersteigen.

2.3.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen. Bei Garagen der Parzellen 1 bis 3 darf die Rohdecke nicht über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

2.3.3 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße, beträgt max. 3,80 m.

2.4 Geländeveränderungen:

2.4.1 Wohnungen im Kellergeschoß sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen darf das vorhandene Geländeniveau (natürliches Geländeniveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeniveau) nur im Sinne der Ziffer B 2.3 verändert werden. Das Gelände ist im Bereich der baulichen Anlagen auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße anzugleichen.

2.4.2 An der Westgrenze der Parzellen 1 bis 3 ist ein Grundstreifen von 3 m von Aufschüttungen freizuhalten.

2.4.3 Auf den Parzellen 4 bis 9 ist ausgehend von der nördlichen Erschließungsstraße zum Ginstenweg im Süden ein kontinuierliches Gefälle herzustellen. Geländesprünge sind unzulässig.

2.4.4 Stützmauern sind nicht zulässig.

2.5 Zufahrten und Einfriedungen:

2.5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur sockellose Holzzäune (senkrechte Latten) oder Strauchhecken von 1,0 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Gehweg. Als Zwischenzäune sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune von max. 1,0 m zulässig. Der Vorgartenbereich zur Erschließungsstraße ist auf den Parzellen 4 bis 21 von Einfriedungen freizuhalten. Strauchhecken sind in diesem Bereich zulässig, soweit die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen ungehindert möglich ist.

2.5.2 Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.). Zufahrten zu Doppelgaragen sind einheitlich zu gestalten.

2.6 Bauliche Gestaltung:

2.6.1 Zulässig sind nur deutlich längsgerichtete, rechteckige Baukörper. Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.

2.6.2 Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Entsprechendes gilt für Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung.

2.6.3 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artensprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artensprechend nachzupflanzen.

3.3 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.

3.4 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Im Vorgartenbereich der Parzellen 4 bis 21 ist ein Hausbaum zu pflanzen.

3.5 Die festgesetzte Eingrünung auf Privatgrund ist spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang zu verwirklichen, anzulegen, zu pflegen und bei Abgang der Arten zu ersetzen.

3.6 Artenlisten (Auswahl)

Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150 Bäume, Hochstamm 3 x v. STU 10/12

3.6.1 Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Eberesche
Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Halb- und Hochstamm

3.6.2 Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Obststräucher

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen

2. geplante Grundstücksgrenzen

3. 231/19 Flurstücksnummern

4. Parzellenummer

5. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

7. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

8. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S.279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden. Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

9. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

10. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

11. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.

12. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a. P.- Hausanschlußkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

13. Gestaltungsempfehlungen:

Gestaltungsempfehlungen dienen dazu den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Stadt Geisenfeld in baugestalterischer Hinsicht darzulegen. Ziel ist es, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen bei einer großen Vielfalt möglicher Einzellösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.

13.1 Glänzendes oder glänzend eloxiertes Material für Fenster, Türen und Tore sind möglichst zu vermeiden. Putzflächen sollten weiß gestrichen werden, eine kräftige Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster oder Türen beschränkt bleiben.

13.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querverformte, unregelmäßige Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

13.3 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktion auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.

13.4 Dachliegefenster sollten sparsam und in kleinen Formaten eingesetzt werden. Auf die bauliche Gestaltung der Dachflächen sollte besonders geachtet werden, da sie wesentlich zum Erscheinungsbild eines Quartiers beitragen.

D. VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 20.05.2018 mit 10:11 im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

2. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am 20.05.2018 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 20.05.2018 (1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Pfaffenhofen hat mit Schreiben vom 20.05.2018 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Pfaffenhofen, den 20.05.2018 i.A.

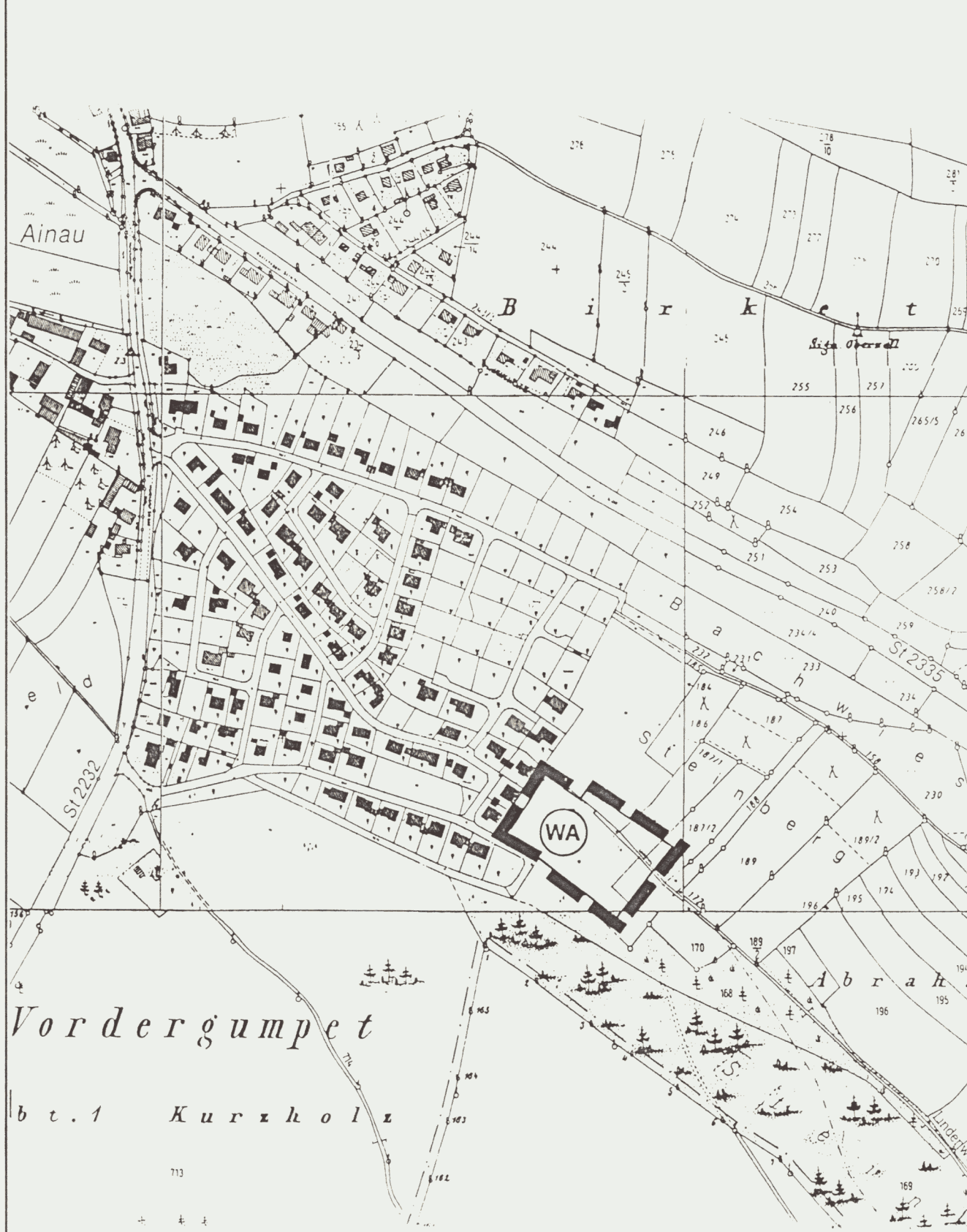
Eine Anzeige beim Landratsamt Pfaffenhofen / Ilm war in Anlehnung an § 233 Abs.1 BauGB (neue Fassung) nicht erforderlich.

Geisenfeld, den 20.05.2018 (1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes wurde am 20.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Geisenfeld, den 20.05.2018 (1. Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1/5000



BEBAUUNGSPLAN NR.24

WOHNGEBIET
„WALDSIEDLUNG III - 2. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 05.03.98

ZEICHNUNGSMASSSTAB:
ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) M 1/5000
LAGEPLAN M 1/1000

PLANGRUNDLAGEN:
AMTLICHE FLURKARTEN M 1/1000, ERGÄNZT IM FELDVERGLEICH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/5000

PLANUNG:

SCHWARZ + ULLMER
ARCHITEKTEN, STADTPLANER
GRAFINGER STR. 6
81671 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1846
TELEFAX 089 / 4900 1836

