

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

**WOHNGEBIET  
„WALDSIEDLUNG III – 3. ÄNDERUNG“**

**STADT GEISENFELD**

**STADT: GEISENFELD  
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN**

**FASSUNG VOM: 24.11.2004**

**ZEICHNUNGSMASSTAB:**

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000  
LAGEPLAN M 1:1000**

**PLANGRUNDLAGEN:**

**AMTLICHE FLURKARTEN M 1:1000  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000**

**PLANUNG:**

**STADTVERWALTUNG GEISENFELD  
BAUAMT**

# 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 zur Zeit gültigen Fassung den

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

**„WALDSIEDLUNG III – 3. Änderung“ als Satzung.**

Die Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ersetzt in ihrem Geltungsbereich teilweise die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24.



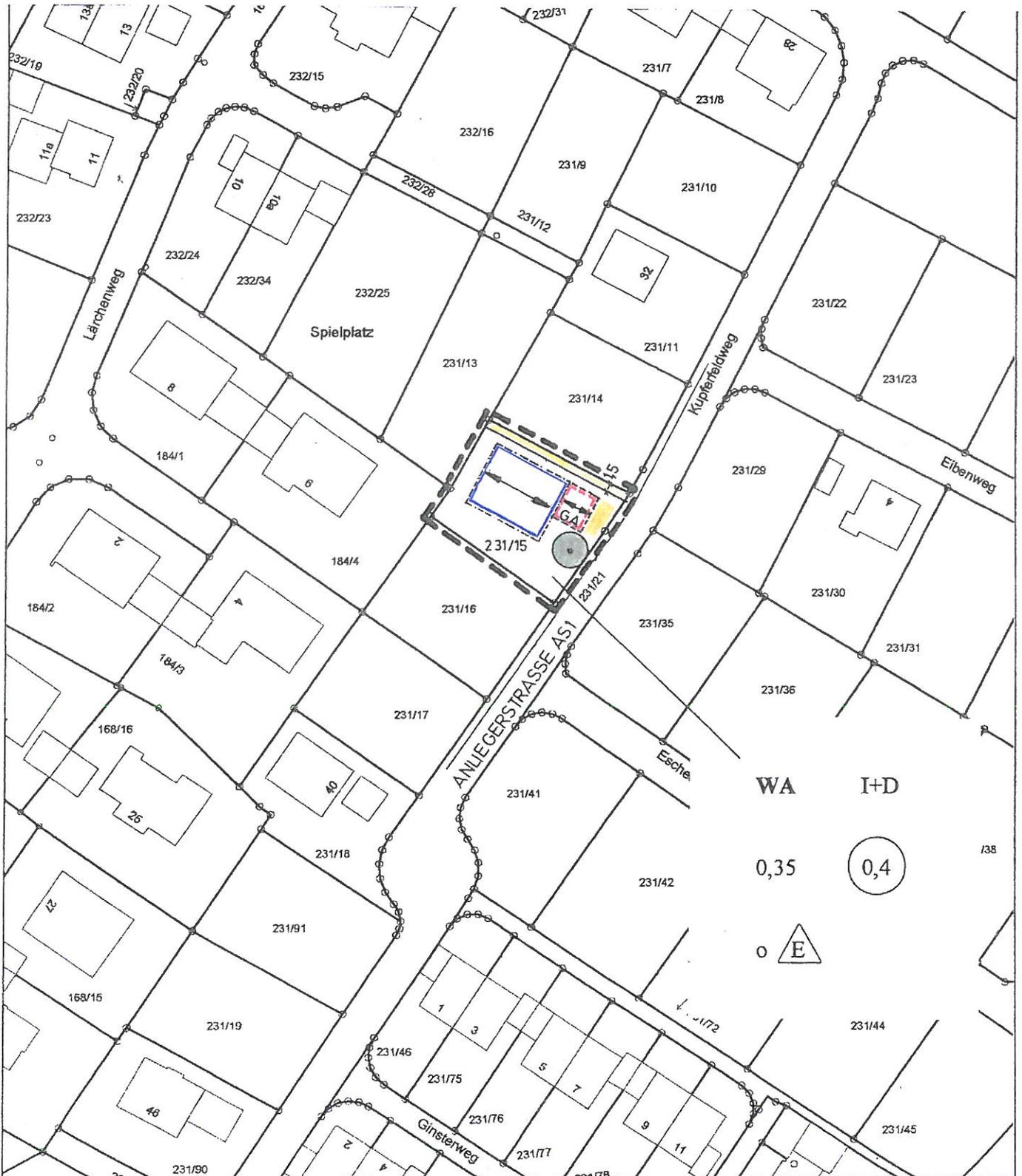
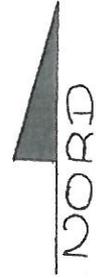
**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

**M 1:5000**

LAGEPLAN

M 1:1000

Bebauungsplan Nr. 24  
„Waldsiedlung III – 3. Änderung“



## 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. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.3 z.B. 0,40 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

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

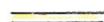
3.1 o offene Bauweise

3.2  Baugrenze

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

3.4  Firstrichtung

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

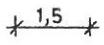
4.1  Gehweg / Radweg

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

5.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen

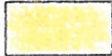
### 6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2  Maßzahl in Metern, z.B. 1,50 m

### 7. Grünordnung

7.1  zu pflanzende Bäume

7.2  unversiegelte Flächen mit wasserdurchlässigem Belag

## **B ERWEITERTE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 Abstandsflächen**

An der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 231/15 gelten spezielle Abstandsflächen, ansonsten gelten die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 BayBO.

### **2. ERWEITERTE BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **2.1 Gebäudehöhen:**

- 2.1.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,80 m über dem Niveau des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße AS 1 liegen, bezogen auf die nördliche Baugrenze.
- 2.1.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen, gemessen an der nördlichen Baugrenze bzw. Baulinie.
- 2.1.3 Die traufseitige max. Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bezogen auf den natürlichen (vorhandenen Gelände)verlauf an der nördlichen Baugrenze beträgt max. 3,80 m.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 sowie der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

# VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Änderungsbeschluss am 13.10.2004
2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 29.11.2004
3. Öffentliche Auslegung vom 02.12.04 mit 20.12.2004
4. Satzungsbeschluss am 27.01.2005
5. Bekanntmachung / Rechtskräftig am / seit 11.02.2005

Geisenfeld, den 22.02.05



J. Alter  
Josef Alter  
1. Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 27.01.2005  
Gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Geisenfeld, den 10.02.05



J. Alter  
Josef Alter  
1. Bürgermeister

ANLAGE ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

**„WALDSIEDLUNG III 3. ÄNDERUNG“**

### **STADT GEISENFELD**

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN/ILM
REG. BEZIRK:	OBERBAYERN

## **BEGRÜNDUNG:**

FASSUNG VOM 24.11.2004

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich von Geisenfeld, im Ortsteil Zell.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden: durch die Flurstücke 231/16
- Im Westen: durch die Flurstücke 184/4 und 231/13 (vorh. Kinderspielplatz)
- Im Osten: durch die Anliegerstraße AS 1 (Fl.Nr. 231/21)
- Im Norden: durch die Fl.Nr. 231/14

## 2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Waldsiedlung III“ der Stadt Geisenfeld wurde am 25.10.1994 nach § 12 BauGB rechtskräftig.

In der Sitzung vom 13.10.2004 beschloss der Stadtrat der Stadt Geisenfeld die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die im Bebauungsplan als Parkfläche ausgewiesene Fläche (Fl.Nr. 231/15) als Bauparzelle zu nutzen.

Im Norden der neuen Bauparzelle wird ein Gehweg mit 1,50 m Breite zwischen der Anliegerstraße AS 1 und dem Kinderspielplatz angelegt.

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die ursprünglich als Parkplatz ausgeführte Fläche fast nicht genutzt, was größtenteils auf die Beschränkung der Wohneinheiten und die Stellplatzpflicht auf den eigenen Grundstücken zurückzuführen ist.

Im Rahmen einer wirtschaftlichen Nutzung von Grund und Boden hat sich der Stadtrat dazu entschieden, die Fläche als Bauland auszuweisen.

Aufgestellt Geisenfeld, den 18.11.2004

.....  
Stadt Geisenfeld  
Bauverwaltung

.....  
Josef Alter  
1. Bürgermeister