Bebauungsplan Nr. 30
An der Pindharter Straße

Stadt Geisenfeld Lkr. Pfaffenhofen

Die Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund der §§ 2 (1), 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. 30 "An der Pindharter Straße" als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Die Bebauungsplanzeichnung der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld vom ..... in der letztgültigen Fassung vom ..... mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

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 Dorfgebiet (§ 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 Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 40 cm, gemessen am natürlichen Gelände bis OK fertiger Fußboden, festgesetzt.

3.4 Geländeveränderungen sind nur im geringen Umfang zulässig.

3.5 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung, Einzäunung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

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 Zufahren einheitlich zu gestalten.

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

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 Tage- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

5.4 Vor Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben sind die vorhandenen Hopfenanlagen auf Fl.Nr. 206, 208 und 209 zu roden.

5.5 Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

5.6 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zufahrten sind straßenmäßig zu befestigen.

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

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

5.9 Bei der Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf!

5.10 Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen.

6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

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

6.2 Die zulässige Gebäudelänge von Garagen an der Grundstücksgrenze beträgt max. 6,50 m. Die zulässige Wandhöhe an der Traufseite im Mittel max. 2,75 m über dem natürlichen Gelände.

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 Es sind nur Satteldächer mit mittigem First und gleichgeneigten Dachflächen zulässig.

7.4 Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind unzulässig. Dachgaben sind als einzelstehende Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,30 m ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

7.5 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser etc.) dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

8. Außenwände

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

9. Grünordnung

9.1 Private Grünfläche
Zusätzlich zu der im Plan dargestellten Ortsrandeingrünung sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x V 100/150
Bäume, Hochstamm 3 x v STV 10/12

Artenauswahl:
Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus ancuparia
Obstbäume

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und geschlossenen Pflanzflächen sind bis spätestens bis zur Bauvollendung zu pflanzen.

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.

10.2 Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen zu öffnen sind.

III. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet
I + D	Erdgeschoß mit ausgebauten Dachgeschoß (zwei Vollgeschoße)
GRZ = 0,3	Grundflächenzahl
GFZ = 0,4	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung
GR	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Sichtdreieck

4. Grünordnung

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

IV. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
205	Flurstücksnummern
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Stellung der baulichen Anlagen (Vorschlag)
5	Maßangaben in Metern

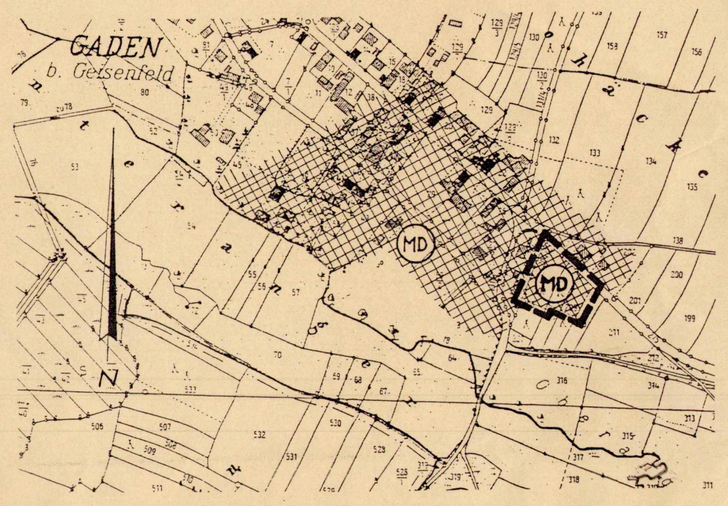
STADT GEISENFELD

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

AN DER PINDHARTER STRASSE

Übersichtslageplan M = 1 : 5000



Entwurfsverfasser: Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld, Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld, Tel. 08452/9833 und 9815

Geisenfeld, den 18.03.1994 geändert 21.07.1994
geändert 29.09.1994

V. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.03.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.1994 bis 12.09.1994 im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

Geisenfeld, den 19.10.94

1. Bürgermeister

Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.09.1994 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 19.10.94

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan bedarf keines Anzeigeverfahrens, da er der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll und aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt worden ist (§ 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz).

Der Bebauungsplan wurde am 08.10.94 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 19.10.94

1. Bürgermeister