

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. 99 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

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

- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR.32 „AN DER WENINGSTRASSE“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

Der vom Architekten Guido Schwarz, München, gefertigte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom sowie die Begründung in der Fassung vom

UBERSICHTSPAN

LAGEPLAN

I. PLANZEICHEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

1. FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

II + D ZAHL DER VOLLGESCHOSS (DAS DACHGESCHOSS DARF IM RAHMEN DER SONSTIGEN FESTSETZUNGEN EIN ZUSÄTZLICHES VOLLGESCHOSS I.S. DER BAYBO SEIN)

2.2 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)

2.3 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ)

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 BAUGRENZE

3.2 NUR DOPPELHAUSER ZULÄSSIG (PRO DOPPELHAUSMAX. 1 IST 1 WOHNHEINHEIT ZULÄSSIG)

3.3 FRISTRICHTUNG

3.4 SÄTTELDACH

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

4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.1.1 AS 1 ANLIEGERSTRASSE

4.1.2 AW 1 ANLIEGERWEG

4.2 P ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

4.3 GEHWEG RADWEG

4.4 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

5. GRUNDFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

ES SELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES GRÜNDUNGSPLANES

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE

6.2 Ga GARAGEN

6.3 St STELLPLÄTZE

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

7.2 HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN UNTERIRDISCH

8. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 GRENZPUNKTE UND GRENZEN

8.1.1 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

8.1.2 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

9. BAUWERKE

9.1 VORHANDENE WOHNGEBÄUDE

9.2 VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

10. STRASSEN UND WEGE

10.1 ABGEMARKTER WEG

11. VERSCHIEDENES

11.1 FLURSTÜCKSNUMMERN

11.2 PARZELLENNUMMER

II. TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB): Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB): Es gelten die Eintragungen im Lageplan. Die Geschosflächenzahl GFZ wird als Höchstgrenze angegeben.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB): offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO Einseitige Einfamilienhäuser der offenen Bauweise. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB): Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.5 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB): Garagen und Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Baugebieten und Flächen zulässig. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art.12 BayBO)

2.1 Dachgestaltung:

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

2.1.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 37° - 42° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen erhalten die Dachneigung des Hauptkörpers.

2.1.3 Die Dächer des Hauptkörpers sowie der Garagen und Nebenanlagen sind mit naturtem Dachziegeln oder gleichfarbigen Belagziegeln zu decken.

2.1.4 Dachgauben sind nur als einzelne Satteldach- bzw. Schiefergauben mit einer Breite von max. 1,30 m zulässig. Die Dachneigung entspricht der des Hauptkörpers. Negative Gauben (Dachreinschnitte) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf max. 1/5 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 Das Dachgeschoß erhält einen konstruktiven Kniestock von max. 0,25 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Kolldecke bis Unterkante Sparren.

2.2 Vor- und Anbauten von Fassaden:

Untergeschoß-Gebäude wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten und Dachbalkonterrassen sind in der Fassade zu integrieren. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

2.3 Gebäudehöhen:

Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses über dem Gelände darf nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnniveau liegen.

2.3.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgerichtetes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie, wird auf max. 6,50 m festgelegt.

2.4 Geländeänderungen:

Wohnungen im Kellergeschoß sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen ist eine Geländeerhebung (natürliches Geländeeiveau bzw. im Zuge der Errichtung unter II 2.3 verändert werden, d.h. Aufschüttung des Geländes von OK Fahrbahnniveau bis OK Rohdecke Erdgeschossfußboden. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes durch Aufschütten oder Abtragen möglich, soweit es verkehrsmäßige Belange erfordert.

2.5 Zufahrten und Einfriedungen:

Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur sockellose Holzzäune von Oberkante Gelände bis max. 1,0 m Höhe zulässig, gemessen von der Straßenseite. Die Einfriedungen sind mit einer hinterplanten Maschendrahtzäune von max. 1,0 m zulässig.

2.5.2 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzusperren. Im Vorgartenbereich sind Mülltonnenboxen nicht zulässig.

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

2.6 Bauliche Gestaltung:

2.6.1 Zulässig sind nur deutlich längsgerichtete Baukörper. Als Fassadenmaterial für Außenwände sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.

2.6.2 Doppelhäuser sind profligisch zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.6.3 Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung sind ebenfalls gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.6.4 Vor- und Erkerbauten stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.

2.6.5 Wintergärten u.ä. sind als untergeordnete Bauteile in transparent wirkender Konstruktion grundsätzlich zugelassen.

3. GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN (HINWEISE)

Die 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 Gestaltungsempfehlung besitzen keine verbindliche Wirkung.

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

3.2 Die Glasflächen von Fenstern sollen ggf. durch Sprossen und Strahlen in stehende Rechtecke gliedert werden. Querformige ungeteilte Fensterflächen sollten vermieden werden. Die Größe und Form der Fenster sollen auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein. Balkone sind möglichst in Holzkonstruktion auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.

3.3 Als Ordnungsbedingung wird für die Parzellen 1 und 2 an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Gehweg (mit Gehwegbeleuchtung aus Strauchern, klein- und großkrönigen Bäumen) festgesetzt. Artenlisten siehe Punkt 2.6.

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

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4, 6 BauGB)

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

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

4.3 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

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

4.5 Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf vorflutfähig zu machen.

4.6 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABi Nr. 10/1985 § 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze, Wohnstraßen und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in den Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten.

4.7 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizöltank gegen Auftrieb zu sichern.

5. HINWEISE DURCH TEXT

(Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 14.09.1995)

5.1 Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Iser-Ampenwerke angeschlossen.

5.2 Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in einem 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. Mäuen integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

III. PLANZEICHEN FÜR DEN GRÜNDUNGSPLAN

1. FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE PFLANZBEREICHE

1.1 ZU PFLANZENDE BÄUME

1.2 UNVERSEIGELTE FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG

2. FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE PFLANZBEREICHE

2.1 ZU PFLANZENDE BÄUME

2.2 PRIVATE GRÜNLÄCHEN

2.3 GEHÖLZSTREIFEN AUF PRIVATEM GRUND (STRAUCHER UND BÄUME)

2.4 UNVERSEIGELTE FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG

IV. TEXTTEIL ZUM GRÜNDUNGSPLAN

1. LANDSCHAFTSPFLEGISCHE MASSNAHMEN AUF ÖFFENTLICHEM GRUND

1.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation Artenlisten siehe Punkt 2.6.

1.2 Flächen mit Pflanzbindungen für Bäume sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen und zu erhalten, die kräftige Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster oder nachzuplanzen.

1.3 Kitz, Stellplätze, Wendenanlagen Die öffentlichen Stellplätze am Anlagenweg AW 1 und die Wendenanlage sind der öffentlichen Stellplatz Belag zugewiesen. Eine völlige Oberflächenversiegelung ist unzulässig.

2. FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE

2.1 Die unbesetzten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grünfläche festgesetzt sind, als Grünfläche zu behandeln und gärtnerisch zu gestalten. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Artenlisten siehe Punkt 2.6.

2.2 Als Ordnungsbedingung wird für die Parzellen 1 und 2 an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Gehweg (mit Gehwegbeleuchtung aus Strauchern, klein- und großkrönigen Bäumen) festgesetzt. Artenlisten siehe Punkt 2.6.

2.3 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, wie im Grünordnungsplan 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Chamaedorea) entspricht. Die Bäume müssen zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.

2.4 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.

2.5 Den Bauanträgen ist ein Freiflächenstellungsplan (Lageplan) gem. § 81 und 2 Bauvorschriftenverordnung BauVordV mit Aussagen zu folgenden Punkten beizufügen:

- Standort, Arten und Qualifikationen der Sträucher und Bäume

- Kompoststandplätze

- Gestaltung der unversiegelten Flächen.

- Artenlisten und Qualifikationen siehe Punkt 2.6.

2.6 Artenlisten (Auswahl)

Planzqualifikationen:

Sträucher 2 x v. 100/150

Bäume, Hochstamm 2 x 1, SU 12/14

Bäume

Acer campestre

Acer platanoides

Betula pendula

Carpinus betulus

Prunus excelsior

Quercus robur

Sorbus aria

Tilia cordata

Ulmus glabra

Obstgehölze als Halb- und Hochstamm

Sträucher

Cornus mas

Juniperus communis

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Lonicera xylosteum

Rhus typhina

Ribes nigrum

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Roter Hainbühl

Waldrebe

Gewöhnliche Pfaffenhölchen

Gewöhnliche Heckenkirsche

Schlehe

Echter Kreuzdorn

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

VI. VERFAHRENSÜBERSICHT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 13. Feb. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „AN DER WENINGSTRASSE“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Feb. 1995, öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister

2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Feb. 1995, hat am 13. Feb. 1995, in Form einer Auslegung stattgefunden.

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister

3. ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die Träger öffentlicher Belange hat am 13. Feb. 1995, in Form einer schriftlichen Beanstandung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister

4. AUSLEGUNG:

Entsprechend dem Entwurf- und Auslegungsbefehl des Stadtrates vom 13. Feb. 1995, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. Feb. 1995, mit dem Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Feb. 1995 bis 13. Feb. 1995, öffentlich ausgestellt. Das wurde am 13. Feb. 1995, öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister

5. BESCHLUSS ÜBER BEDEKEN UND ANREGUNGEN:

Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13. Feb. 1995, den Bebauungsplan in der Fassung vom 13. Feb. 1995, gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS:

Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13. Feb. 1995, den Bebauungsplan in der Fassung vom 13. Feb. 1995, gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister

7. ANZEIGE:

Der Stadtrat hat mit Schreiben vom 13. Feb. 1995, Nr. 32/95, keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 1 BauGB).

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN:

Der Bebauungsplan wurde am 13. Feb. 1995, gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt am 13. Feb. 1995, in Kraft. Diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 2, 4, 216 BauGB wurde hingewiesen.

Geisenfeld, den 13. Feb. 1995 Der Bürgermeister