Bebauungsplan Nr. 36
An der Hans-Sachs-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. 98 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. 36 "An der Hans-Sachs-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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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 "II" läßt max. 2 Vollgeschoße zu, wobei das 2. Vollgeschoß auch im ausgebauten Dachraum liegen kann. Ein Kniestock, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren ist in der Höhe von max. 50 cm zulässig, wenn das 2. Geschoß im Dachraum liegt.

3.3 Zulässige Sockelhöhe wird mit max. 30 cm, gemessen am natürlichen Gelände bis OK fertiger Fußboden, festgesetzt.

3.4 Geländeveränderungen sind nicht 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 (4)(5) 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, Schottertrassen usw.). Bei Doppelgaragen sind die Zufahrten 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 anzuschließen.

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

5.4 Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen sind über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen. Die für die Versickerung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauherrn zu beantragen.

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

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

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

5.8 Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorflutfähig zu machen.

6. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Haupt- und Nebengebäude sind mit gleicher Dachneigung zu versehen

7. Dächer

7.1 Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt mit:

26° - 32° bei 2-geschossiger Bauweise
35° - 42° bei E + Dachgeschoßausbau.

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. Dachgauben sind als einzelstehende Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,30 m als einer Dachneigung von 38° zulässig.

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

8. Außenwände

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

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

Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x V 100/150
Bäume, Hochstamm 3 x v STU 12/14

Artenauswahl:
Feldahorn - Acer campestre
Birke - Betula pendula
Hainbuche - Carpinus betulus
Traubenkirsche - Prunus padus
Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus aucuparia
Obstbäume/Hochstamm
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Eiche - Quercus robur
Linde - Tilia cordata

Aufgrund der Ortsrandlage ist mit dem Bauantrag ein Pflanzplan vorzulegen.

10. Einfriedungen

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.

III. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	2-geschoßiger Bau (EG + OG) oder Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (E + D)
GRZ = 0,3	Grundflächenzahl
GFZ = 0.4	Geschoßflächenzahl

3. Bauweise

o ED	offene Bauweise je Einzelhaus sind max 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig
	Baugrenze
	Firstrichtung
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Sichtdreieck
7.0	Maßangabe in Meter
	öffentliche Verkehrsfläche

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)

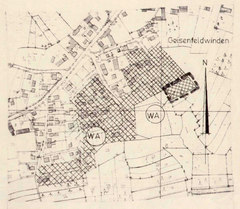
STADT GEISENFELD

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

AN DER HANS-SACHS STRASSE

Übersichtslageplan M = 1 : 5000



Entwurfsverfasser: Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld, Kirchplatz 4, 85290 Geisenfeld, Tel. 08452/9811 und 9815

Geisenfeld, den 04.12.1995 ergänzt: 15.02.1996

Zimmermann, TAR

V. Verfahrensübersicht

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**
Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 27.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "An der Hans-Sachs-Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.12.95 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
Geisenfeld, den 17.03.96 1. 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 04.12.95 hat am 21.12.95-04.01.96 in Form einer Auslegung stattgefunden.
Geisenfeld, den 17.03.96 1. Bürgermeister

3. **ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Anhörung Träger öffentlicher Belange hat am 20.12.95 in Form einer schriftlichen Benachrichtigung stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Geisenfeld, den 17.03.96 1. Bürgermeister

4. **AUSLEGUNG**
Entsprechend dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluß des Stadtrates vom 15.02.96 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.96 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.96 bis 28.03.96 öffentlich ausgelegt; dies wurde am 19.02.96 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Geisenfeld, den 17.03.96 1. Bürgermeister

5. **BESCHLUSS ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN**
Über fristgemäß eingegangene Bedenken und Anregungen wurde am 18.04.96 vom Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschlossen. Die Ergebnisse wurden am ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Geisenfeld, den 17.03.96 1. Bürgermeister

6. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.04.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.96 gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.
Geisenfeld, den 17.03.96 1. Bürgermeister

7. **ANZEIGE**
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 26.06.96 Nr. ..... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Pfaffenhofen, den 07. Okt. 1996 Regierungsrat

8. **INKRAFTTRETEN**
Die Anzeige des Bebauungsplans wurde am 18.03.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit 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 §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen.
18.03.96 1. Bürgermeister