PRÄAMBEL

Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund

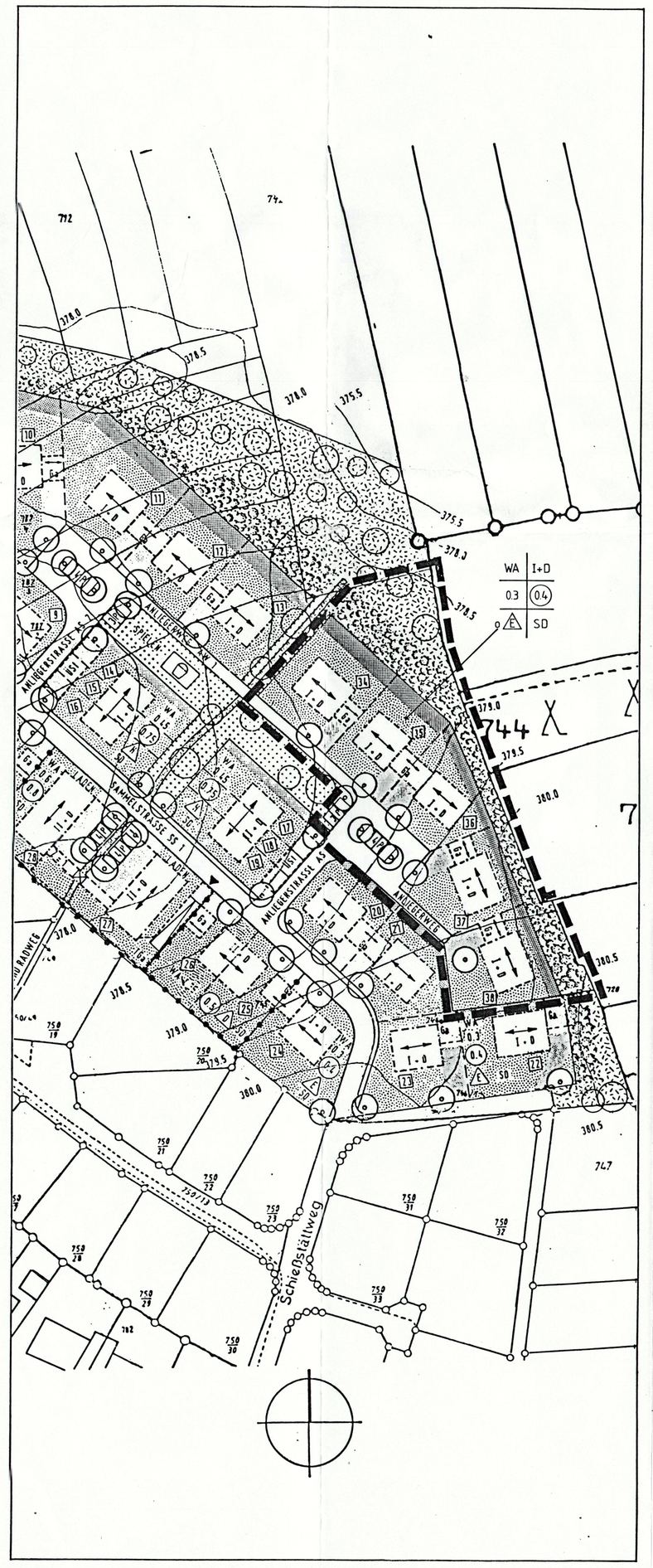
- der §§2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art.98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR.37 „HOCHSTARRFELD II" 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 ..... .



I. PLANZEICHEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

FESTSETZUNGEN

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

1.1 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 0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) ALS HÖCHSRGRENZE

2.3 (0.4) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) ALS HÖCHSTGRENZE

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

3.1 o OFFENE BAUWEISE

3.2 BAUGRENZE

3.3 E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (PRO EINZELHAUS IST 1 WOHNEINHEIT ZULÄSSIG)

3.4 FIRSTRICHTUNG

3.5 SD SATTELDACH

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

4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

4.1.1 AS 1 ANLIEGERSTRASSE

4.1.2 AW 1 ANLIEGERWEG

4.2 P ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

4.3 GEHWEG / RADWEG

4.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

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

5.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN

5.2 Ga GARAGEN

6. **SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

6.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **GRENZPUNKTE UND GRENZEN**

1.1 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

1.2 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

2. **STRASSEN UND WEGE**

2.1 ABGEMARKTER WEG

3. **VERSCHIEDENES**

3.1 729 FLURSTÜCKSNUMMERN

3.2 375.5 HÖHENSCHICHTLINIE

3.3 34 PARZELLENNUMMER

II. TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)**

1.1 **Abstandsflächen:**

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

1.2 **Stellplätze, Garagen:**

1.2.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.

1.2.2 Bei freistehenden Einzelhäusern können anstatt Garagen auch überdachte Stellplätze vorgesehen werden.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art.98 BayBO)**

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 37°- 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 oder gleichfarbigen Betonziegeln 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 Im Baugebiet ist ein Kniestock von max 0,50 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.

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 liegen.

2.3.2 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße, beträgt max. 4,10 m.

2.4 **Geländeveränderungen:**

Wohnungen im Kellergeschoß sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen darf das vorhandene Geländeniveau (natürliches Geländeniveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeniveau) nicht wesentlich verändert werden. Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur ausnahmsweise und in geringem Ausmaß vorgenommen werden.

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.

2.5.2 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. 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 von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.

2.6.2 Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung sind profilgleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

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

2.6.4 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 großen Vielfalt möglicher Einzellösungen.

3.1 Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung. Glänzendes 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 Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden. Die Größe und Form der Fenster sollten auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

3.3 Balkone sind möglichst in Holzkonstruktion auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.

3.4 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.

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 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

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

4.6 Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf vorfluttauglich zu machen.

4.7 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.

4.8 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.

(Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 05. 12. 95)

III. PLANZEICHEN FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN

1. **FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE PFLANZBEREICHE**

1.1 ZU PFLANZENDE BÄUME

1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (SUKZESSIONSFLÄCHEN) EXTENSIVES GRÜN FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20, 24 BauGB)

1.3 ORTSRANDBEPFLANZUNG AUF ÖFFENTLICHEM GRUND (3-STUFIGER GEHÖLZSTREIFEN, STRÄUCHER UND BÄUME)

1.4 STREUOBSTWIESE

1.5 UNVERSIEGELTE FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG

2. **FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE PFLANZBEREICHE**

2.1 ZU PFLANZENDE BÄUME

2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.3 GEHÖLZSTREIFEN AUF PRIVATEM GRUND (STRÄUCHER UND BÄUME)

2.4 UNVERSIEGELTE FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG

IV. TEXTTEIL ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN AUF ÖFFENTLICHEM GRUND**

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

1.2 Grünflächen

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

1.2.2 Ortsrandbepflanzung
Die Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund wird entlang der Grenzen der privaten Bauflächen zur offenen Landschaft im Osten des Planungsgebietes als mindestens 5 m breiter, 3-stufiger Gehölzstreifen festgesetzt. Im Bereich der Parzellen 34 und 35 wird die Ortsrandeingrünung auf 10 m Breite erweitert. Artenlisten siehe Punkt 2.6.

1.2.3 Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
Die Sukzessionsflächen sind von Bebauung freizuhalten. Sie sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen und zu unterhalten.

1.2.4 Streuobstwiese
Im Bereich der Sukzessionsfläche im Norden des Planungsgebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Pro 80 qm Grundfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind lokale Obstsorten als Hochstämme zu verwenden. Bevorzugt sollte Verwendungsobst (Most- und Lagerobst) angepflanzt werden. Die Pflanzabstände können je nach Obstsorte variieren.

1.2.5 Kfz-Stellplätze auf öffentlichem Grund
Die öffentlichen Stellplätze in der Wendeanlage und am Grünzug sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen, eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zugelassen.

2. **FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE**

2.1 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 Punkt 2.6.

2.2 Zusätzlich zur Ortsrandbepflanzung auf öffentlichem Grund wird eine Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken festgesetzt. Sie ist entlang der Grenzen zur offenen Landschaft als Gehölzstreifen herzustellen. (Abpflanzungen aus Sträuchern, klein- und großkronigen Bäumen). Die Mindestbreite des Gehölzstreifens beträgt im Osten 3 m, im Norden 5 m. Artenlisten siehe Punkt 2.6.

2.3 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.

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 Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §§1 und 2 Bauvorlagenverordnung BauVorlV mit Aussagen zu folgenden Punkten beizufügen:

- Standort, Arten und Qualifikationen der Sträucher und Bäume
- Standort der Mülltonnenboxen
- Kompoststandplätze
- Gestaltung der unversiegelten Flächen.
  Artenlisten und Qualifikationen siehe Punkt 2.6.

2.6 Artenlisten (Auswahl)

Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150
Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14

2.6.1 Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstgehölze als Halb- und Hochstamm

2.6.2 Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus carthaticus	- Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	- Johannisbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

VI. VERFAHRENSÜBERSICHT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 20.06.95 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 für das Wohngebiet „Hochstarrfeld II" beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.06.95 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Geisenfeld, den 23. Juni 1997 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 20.06.95 hat am 27.06.95 in Form einer Auslegung stattgefunden.

Geisenfeld, den 23. Juni 1997 Der Bürgermeister

3. ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE;
Die Anhörung Träger öffentlicher Belange hat am 20.06.95 in Form einer schriftlichen Benachrichtigung stattgefunden (§ 4 Abs.1 BauGB).

Geisenfeld, den 18. Juni 1997 Der Bürgermeister

4. AUSLEGUNG:
Entsprechend dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluß des Stadtrates vom 20.06.95 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.95 mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 27.06.95 bis 27.07.95 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.06.95 öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Geisenfeld, den 19. Juni 1997 Der Bürgermeister

5. BESCHLUSS ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN:
Über fristgemäß eingegangene Bedenken und Anregungen wurde am 22.06.97 vom Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschlossen. Die Ergebnisse wurden am ..... mitgeteilt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Geisenfeld, den 19. Juni 1997 Der Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS:
Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.06.97 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.97 gemäß § 10 BauGB und Art.98 BayBO als Satzung beschlossen.

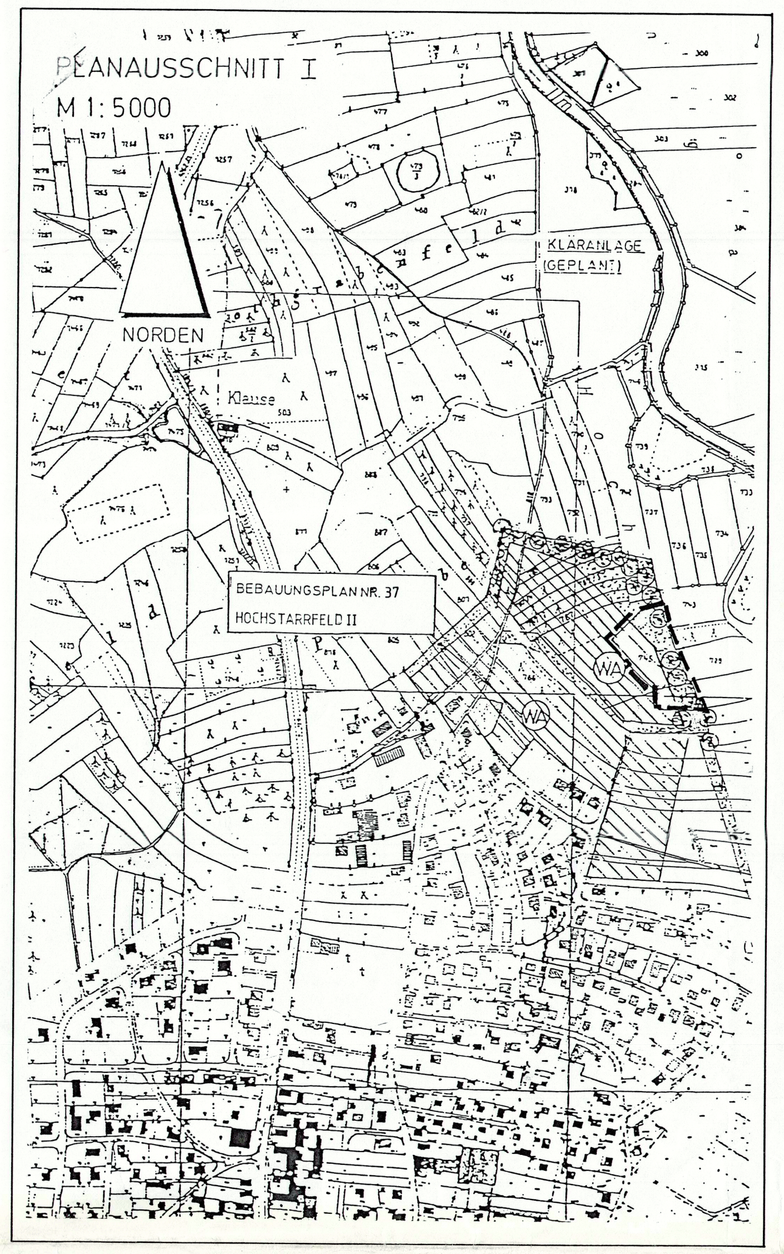
Geisenfeld, den 19. Juni 1997 Der Bürgermeister

7. ANZEIGE:
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.06.97 Nr. 30-610-97 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 BauGB).

Pfaffenhofen,den 02. Juli 1997 i.A. Regierungsrätin

8.INKRAFTTRETEN:
Die Anzeige des Bebauungsplans wurde am 10.07.97 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.

Geisenfeld, den 19. Juni 1997 Der Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

NR.37 WOHNGEBIET „HOCHSTARRFELD II" GEISENFELD

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 18.04.1996

ZEICHNUNGSMASSTAB:

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

PLANGRUNDLAGE:

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

PLANUNG:

GUIDO SCHWARZ
DIPL.-ING., ARCHITEKT
SCHELLINGSTR. 161
80797 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 18 36 95
TELEFAX 089 / 18 36 95

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT SCHWARZ GUIDO 173 188 BEI DER ÖFFENTLICHEN BAUVERWALTUNG