



BEBAUUNGSPLAN NR.41

WOHNGEBIET „SCHLOSSÄCKER – 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

GEISENFELD
PFAFFENHOFEN / ILM
OBERBAYERN

FASSUNG VOM:

02.08.2004

DIE PLANFASSUNG DER 1. ÄNDERUNG BEINHALTET ZUSÄTZLICH:

DIE NOCH GÜLTIGEN FESTSETZUNGEN DES URSPRÜNGLICHEN
BEBAUUNGSPLANES NR.41 „SCHLOSSÄCKER“,
RECHTSVERBINDLICH SEIT 04.07.1998.
SIE ERSETZT DIESES PLANWERK.

ZEICHNUNGSMASSTAB:

ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP)
LAGEPLAN

M 1/5.000
M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:

AMTLICHE FLURKARTEN, ERGÄNZT IM FELDVergLEICH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

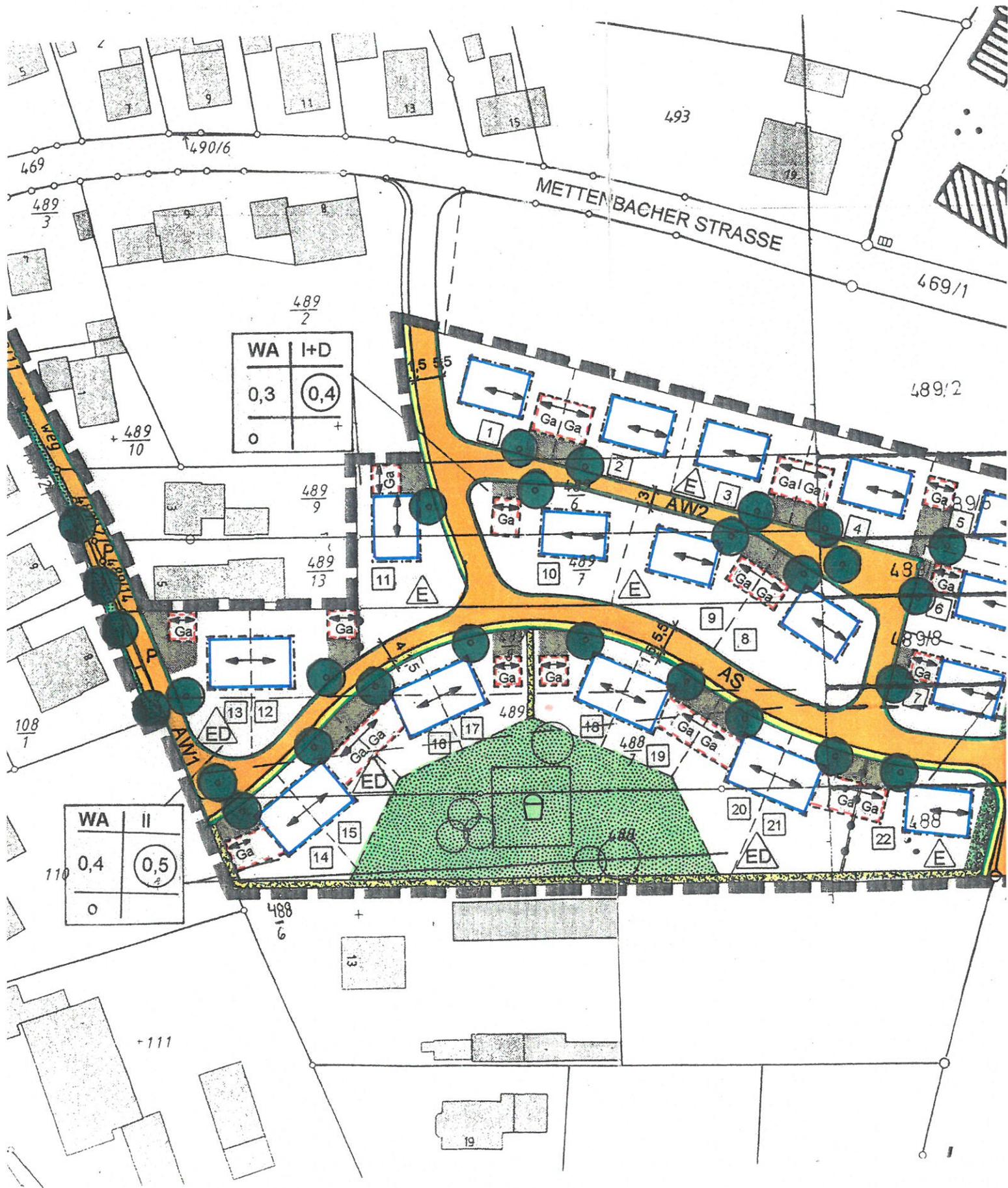
M 1/1.000
M 1/5.000

PLANUNG:

GUIDO SCHWARZ
ARCHITEKTEN, STADTPLANER SRL
GRAFINGER STR. 6
81671 MÜNCHEN



TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL g.schwarz.muc@gmx.de



METTENBACHER STRASSE

AW2

AS

WA	I+D
0,3	0,4
0	+

WA	II
0,4	0,5
0	+

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 zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 z.B. 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. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.3 z.B.  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  nur Doppel- oder Einzelhäuser zulässig
(pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)
(pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig)

3.5  Firstrichtung

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

4.1  Straßenverkehrsflächen

4.2 AS Anliegerstraße

4.3 AW Anliegerweg

4.4 P öffentliche Parkplätze

4.5  Gehweg / Radweg

4.6  Straßenbegrenzungslinie

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

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6.3  Maßzahl in Metern, z.B. 5,5 m

7. Grünordnung

- 7.1  zu pflanzende Bäume
- 7.2  Straßenbegleitgrün
- 7.3  öffentliches Grün mit Spielplatz
- 7.4  Gehölzstreifen auf privatem Grund (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)
- 7.5  unversiegelte Flächen mit wasserdurchlässigem Belag

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

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

1.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:

Garagen, offene oder überdeckte Stellplätze (carports) sowie Nebenanlagen sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Die Grundfläche von Garagen beträgt max.6 x 6 m. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

2.1.1 Zulässig sind nur deutlich längsgerichtete, rechteckige 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.

2.1.2 Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Entsprechendes gilt für Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung.

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

2.2 Dachgestaltung:

2.2.1 Für Gebäude mit der Festsetzung „I+D“ werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First vorgeschrieben, für Gebäude mit der Festsetzung „II“ sind zusätzlich Walmdächer zulässig. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flachgeneigte oder Flachdächer erhalten.

2.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei „I+D“ 37°-42°, bei „II“ 15°-25°.

2.2.3 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Garagen und Nebenanlagen sind mit naturroten Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken.

2.2.4 Dachgauben sind nur als einzelne Satteldach. bzw. Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,60 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. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 37° zulässig.

2.2.5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 m² nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt max. 0,80 m.

2.2.6 Der Kniestock ist bei „I+D“ auf max. 0,50 m, bei „II“ auf max. 0,25 m (konstruktiver Kniestock) festgesetzt, gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.

2.3 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.

2.4 Gebäudehöhen:

2.4.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand liegen.

2.4.2 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße, beträgt bei „I+D“ max. 4,10 m, bei „II“ max. 6,20 m.

2.5 Geländeänderungen:

Wohnungen im Kellergeschoß sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen darf das vorhandene Geländeneiveau (natürliches Geländeneiveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeneiveau) nur unwesentlich verändert werden (z.B. Angleichung des Vorgartens). Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes möglich, soweit es verkehrstechnische Belange erfordern.

2.6 Zufahrten und Einfriedungen:

2.6.1 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 Höhe zulässig.

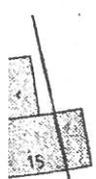
2.6.2 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind Mülltonnenboxen nicht zulässig.

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

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.9.

3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist



Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artentsprechend nachzupflanzen.

- 3.3 Der Spielplatz ist für Kinder bis 12 Jahren anzulegen. Die Mindestgröße beträgt 200 m². (Ausstattung gem. DIN 18034).
- 3.4 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 Ziffer 3.9.
- 3.5 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.
- 3.6 Als Ortsrandeingrünung im östlichen Teil des Baugebietes sind auf den Parzellen 5 bis 7 und 22 je eine einreihige freiwachsende Hecke oder ein Laubbaum zur Gadener Straße hin zu pflanzen.
- 3.7 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.
- 3.8 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §1 Bauvorlagenverordnung BauVorIV beizufügen.

3.9 Artenlisten (Auswahl)

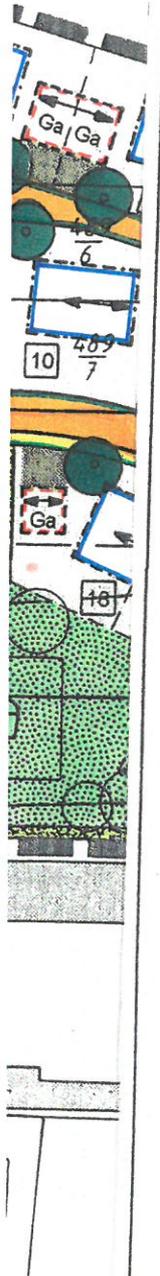
Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150
 Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14

3.9.1 Bäume:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Betula pendula | - Birke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | - Gewöhnliche Esche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Obstgehölze als Halb- und Hochstamm | |

3.9.2 Sträucher:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Obststräucher | |



C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. —○— vorhandene Flurstücksgrenzen

2. - - - - geplante Grundstücksgrenzen

3. 493 Flurstücksnummern

4. 4 Parzellennummer

5. Gestaltungsempfehlungen:

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.
Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.

- 5.1 Glänzendes oder glänzend eloxiertes Material für Fenster, Türen und Tore sind möglichst zu vermeiden. Putzflächen sollten weiß gestrichen werden, eine kräftige Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster oder Türen beschränkt bleiben.
- 5.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.
- 5.3 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktion auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.
- 5.4 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. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
6. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
7. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
8. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
9. 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.
10. 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.
11. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
12. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Fa. e-on angeschlossen.

13. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a. 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. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
14. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind zu dulden.