

PRÄAMBEL

Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund
- des § 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 9 B der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BAUNV)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der A. F. den BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „UNTERMETTENBACH I“ als SATZUNG

der Planzeichenverordnung (PlanzV)

vorhandene Grundstücksnummern

geplante Grundstücksgruppen

Flurstücknummern

Parzellenummern

Bauchr.

vorhandenes, schützenswertes Biotop

(B)

vorhandenes, schützenswertes Biotop

(T)

Trocken- und Magerrasenstandort

Gestaltungsempfehlungen

Die Gestaltungsempfehlungen dienen dazu, den Charakter des Baugebiets zu verstärken und die Vorstellungen der Stadt Geisenfeld in baugestalterischer Hinsicht darzulegen. Ziel ist es, eine einheitliches Ortsbild zu schaffen bei einer großen Vielzahl möglicher Einzelzonen.

Gestaltungsempfehlungen bestimmen keine verbindliche Wirkung.

Glänzend 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.

Die Glasflächen von Fenstern sollen sgp durch Sprössen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformate angegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden. Die Größe und Form der Fenster sollten auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

Glastüren sollten möglichst in Holzkonstruktion auszuführen. Von gemauerten oder gestalteten Balkonen sollte abgesehen werden.

Dachriegelsteine sollten sparsam und in kleinen Formaten eingesetzt werden. Auf die bauliche Gestaltung der Dachfläche sollte besonders geachtet werden.

Ein kräftiges Farbkleid ist vor Fertigstellung und Abwasserbereitung anzuschließen.

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

Keller sind wassererdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

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

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S.279 Erhaltung des Verkehrsinfrastruktur von Flächen sowie wie möglich zu vermeiden. Das kann von Dachflächen her leidenscheinig gewesen ist auf den jeweiligen Grundsätzen zu verzieren.

Sollten im Bereich des Bauzustands Altlastenverdächtlichen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserverwaltungsamt Ingolstadt zu erkunden, aufzugegrenzen und ggü. sanieren zu lassen.

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

Die Hausanschlußkosten in Kaller, an der der Straßenschnitt gewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

Larm-, Geruchs- und Staubemissionen sind aufgrund Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht auszuschließen.

2.3 Vor- und Anbauten von Fassaden:

Untergeordnete Gebäudeelemente wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärtchen und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einem Tiefe von 150 m überschreiten. Die Abstandsgrenzen nach Art. BayBO sind einzuhalten.

Gebäudefuhren:

Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 3,00 m über dem Fahrbaumrand liegen.

2.4.1 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 3,00 m über dem Fahrbaumrand liegen.

2.4.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf das natürliche Geländeniveau nicht übersteigen.

2.4.3 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachraum, biszogen auf die Höhe der Straßenbegrenzungslinie, beträgt max. 4,10 m.

Geländeänderungen:

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

Zufahrten und Eintrittungen:

Als Eintritte an der Straßenseite sind nur sozielle Holzzäune (Senkrechte Alten) oder Strachenecken von Oberkante Gehweg, als Zwischenzaune sind hinterpflanzt. Maschendrahtzaune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

Mülleimern sind in die Einrichtungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind Mülltonnenboxen nicht zulässig. Zurfahren und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig gestaltet werden (wasserabgebundene Decken, auf Fuge verlegte Raspelpflastersteine etc.)

3. Gründordnung:

3.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen auf öffentlichem Grund

3.1.1 Gehölzarten im Gelungsbereich der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.3.

3.1.2 Das schützenswerte Biotop (Trocken- und Magerrasenstandort, Ranken mit Gehölz) ist in seinem jetzigen Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.2 Festsetzung für Privatgrundstücke

3.2.1 Die unbaueten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrrichtung oder Stellplätze für Kitz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten, die Beplanzung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Mindestbreite des Gehölzstreifens beträgt 3 m. Artenlisten siehe Ziffer 3.3.

3.2.2 Auf den Privatgrundstücken sind mindlestens so viele Bäume zu pflanzen, daß an der Süd- und Westgrenze des Gelungsbereiches wird eine Ortsrandeingrünung 200 m² Grundstückfläche ein Laubbau (oder Obstbaum) in heimischer Art zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angezeichnet werden.

3.2.3 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. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §§ 1 Bauvorschriftenverordnung BauVOnV beizufügen.

3.3 Artenlisten (Auswahl)

3.3.1 Pflanzenqualifikationen: Strauchfläche 2 x v. 100/150 Baum, Hochstamm 3 x v. SU 12/14

Baume

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Obstgehölze als Halb- und Hochstamm

Sträucher

Comus mas
Comus sargineus
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Ribes nigrum
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Kornelkirche
- Roter Hartfingiegel
- Haselnuß

- Gewöhnliche Pfaffenkirche

- Schlehe

- Schwarzer Hollunder
- Wolliger Schneeball
- Gewöhnlicher Schneeball

2.4.4 Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde am 10.07.1998 mit einer Anzeige beim Landratsamt Pfaffenhofen / Ilm in Anlehnung an § 233 Abs. 1 BauGB (neue Fassung) nicht erforderlich.

Geisenfeld, den 16. Nov. 1998

(1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist damit gemäß § 10 BaubB in Kraft getreten.

Geisenfeld, den 16. Nov. 1998

(1. Bürgermeister)

4.1.1.1

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

MD Dorfgelände (§ 5 BauVO)

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

I+D Zahl der Vollgeschäfte (das Dachgeschoss darf nicht mehr als Rahmen der sonstigen Festeinheiten ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)

2.1 2.0,3 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höhengrenze

2.2 0,3 0,4

Bauweise, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. offene Bauweise

4. Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig
(pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig)

3.4 Firstrichtung

5. Verkehrsflächen (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Verkehrsberührter Bereich

4.1 Verkehrsflächen (Verkehrsberührter Bereich)

Straßenbegrenzungslinie

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

[G] Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

6. Sonstige Planzeichen

7. Grenze des räumlichen Gelungsbereiches des Bebauungsplans

6,2 5,5 → Maßzahl in Metern, z.B. 5,5 m

8. Grünordnung

7.1 ● zu pflanzende Bäume

7.2 [W] Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.3 Gehölzstreifen auf privatem Grund (Abpflanzung aus Strauchern)

7.4 universelle Flächen mit wasserabnehmigem Belag

9. Abstandsflächen:

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

10. Stellplätze, Garagen:

Gärtner und Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauläufen und Flächen zulässig. Die Grundfläche von Garagen beträgt max. 6 x 6 m. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Flurgrund nachzuweisen.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

12. Bauliche Gestaltung:

Zulässig sind nur deutlich längsgerechte Baulörper. Als Fassadenmaterial für Außenwände sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturlackiert oder helblau) zulässig.

13. Verarbeitung von Baugruben:

Verarbeitung von Baugruben ist in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

14. Baugruben:

An der Süd- und Westgrenze des Gelungsbereiches wird eine

Grenze zur Straße als Gehölzstreifen (oder Obstbaum)

hierauf angezeichnet werden.

15. 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.

16. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §§ 1 Bauvorschriftenverordnung BauVOnV beizufügen.

17. Pflanzenqualifikationen:

Die Pflanzenqualifikationen sind in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

18. Baumaßnahmen:

Die Baumaßnahmen sind in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

19. Baugruben:

Die Baugruben sind in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

20. Baugrubenbegrenzung:

Die Baugrubenbegrenzung ist in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

21. Baugrubenbegrenzung:

Die Baugrubenbegrenzung ist in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

22. Baugrubenbegrenzung:

Die Baugrubenbegrenzung ist in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

23. Baugrubenbegrenzung:

Die Baugrubenbegrenzung ist in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.

24. Baugrubenbegrenzung:

Die Baugrubenbegrenzung ist in der Regel auf die Baugrubenbegrenzung zu begrenzen.