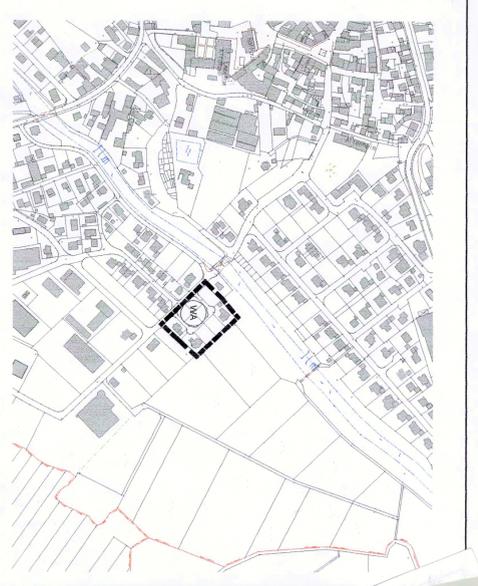




- PRÄMABEL**
- Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erläßt aufgrund
- der §§92 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzelenverordnung (PlanzV)
- In der zur Zeit gültigen Fassung den
- BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „IM BRÜHL II – 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG**
- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - H+D Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)
 - I+HD Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)
 - 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,35)
 - 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,5)
 - Bauweise, Baugrenzen, (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 0 offene Bauweise
 - E Baugrenze
 - ED nur Einzelhauser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohninheit zulässig)
 - ED nur Einzel- und Doppelhauser zulässig (pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist 1 Wohninheit zulässig)
 - Fristrichtung zwangsund
 - Hauptfristung mit untergeordneter Fristrichtung
- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN
 - Abstandsfächern:
 - Es gelten die allgemeinen Abstandsfächeregelungen.
 - Gargen, Stellplätze und Nebenanlagen:
 - Gargen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrube und Flächen für Gargen zulässig. Offene, nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrube zulässig.
 - Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.
 - 12,3 Nebenräume und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrube und Flächen für Nebenanlagen zulässig bis zu einer Gesamtumfläche von maximal 12 m².
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
 - Bauliche Gestaltung:
 - 2,1 Für Hauptgebäude sind nur langgestreckte, rechteckige Baukörper zulässig. Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohnhäusern sind Gargen und Nebenräume sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (Naturfäden oder hellbraun) zulässig.

- 2,12 Doppelhauser und Gargen sind bei Grenzbebauung, profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2,13 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.
- 2,2 Dachgestaltung:
- 2,2,1 Als Dachform für Hauptgebäude und Gargen werden symmetrische Satteldächer mit mittigen First festgesetzt. Windgärten, überdeckte Veranden und Pergolen können auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.
- 2,2,2 Die zulässige Dachneigung wird bei einer Geschosshöhe von „H+D“ auf 37° - 42° bei „I+HD“ auf 33° - 36° festgesetzt. Gargen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers.
- 2,2,3 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Gargen sind mit natürlichen Dachziegeln, gleichartigen Betonziegeln oder ähnlich wirkenden Materialien zu decken.
- 2,2,4 Dachgargen sind nur als einzelne Satteldach- oder Schieppaggen zulässig. Die Dachneigung von Satteldachgargen entspricht der des Hauptbaukörpers. Negative Gärten (Dachschneitte) sind unzulässig. Die Gesamhöhe der Dachaufbauten (Dachgargen, Zwerggiebel u.ä.) darf maximal 1/3 der Hauslänge betragen.
- 2,2,5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 m² nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt max. 0,50 m. Pro Dachseite ist nur eine Dachflächenfenster zulässig.
- 2,3 Vor- und Anbauten von Fassaden:
- 2,3,1 Untergeordnete Gebäudeanteile wie Balkone, Erker, Pergolen, Veranden, Wintergärten und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.
- 2,4 Gebäudehöhen:
- 2,4,1 Die Oberkante der Redtecke 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 äußerer Mauerwerk mit Oberkante Dachrand, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie beträgt bei „I+D“ maximal 4,10 m, bei „I+HD“ maximal 6,40 m.
- 2,4,3 Der Kniestock ist bei „I+D“ auf maximal 0,50 m, bei „I+HD“ auf maximal 0,25 m festgesetzt, gemessen an der Außenwand von Oberkante Redtecke bis Unterkante Fußplatte.
- 2,5 Geländeveränderungen:
- 2,5,1 Das Gelände ist auf eine Höhe von mindestens 374,60 m ü.N.N. aufzufüllen.
- 2,5,2 Die Geländehöhe zur offenen Landschaft ist mit einer Mindestneigung von 1:2 auszuführen.
- 2,5,3 Die notwendige Erde der geplanten Auffüllung ist in Absprache mit dem Wasserbauamt (Gegensand) hydraulisch günstig zu gestalten und ggf. gegen Abschwemmungen zu sichern.
- 2,6 Zufahrten und Einfriedungen:
- 2,6,1 Straßensteigungen sind nur senkrechte Holzzaune bzw. Zaune aus Metallstäben (kein Metallblech, keine Industriemaschinen, Scharnieren, gelochte Blechtafeln o.ä.) ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. An seitlichen hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenständig zugelassenen Zäunen auch gerunde hinterplanzliche Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- 2,6,2 Mäulhornhöhen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht anzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind Mäulhornböden nicht zulässig.
- 2,6,3 Zäunhöhen und Stellplätze dürfen nur wasserdrucktauglich befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verleierte Resinesteine, Schotterrasen etc.). Zäunhöhen zu Doppelgargen sind einheitlich zu gestalten.
- 3 GRÜNDUNGS
- 3,1 Gehölzarten im Geltungsbereich
- 3,2 Die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsbereiches ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang anzulegen und in dieser Weise zu erhalten, artentprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artentprechend nachzupflanzen.
- 3,3 Die unbehauenen Flächen behaueter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 3,4 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angrenzende 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbäum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Großbäume können hierauf angerechnet werden.
- 3,5 Artlisten siehe Ziffer 3,7.
- 3,6 Entlang der Nordostgrenzen des Baugebietes (Grundstücke 2-5) ist ein mindestens 4 m breiter Gehölzstreifen (Abspflanzungen aus Sträuchern und Bäumen) als Nordostbegrenzung auf privatem Grund herzustellen. Ebenso ist entlang der Nordwestbegrenzen (Grundstücke 1 und 2) ein mindestens 3 m breiter Gehölzstreifen herzustellen siehe Ziffer 3,7.
- 3,7 Den Bauanträgen ist ein Freiflächenpflanzungsplan (Lageplan) gem. §3 Bauvorschriftenverordnung BauVVO beizulegen.
- 3,7,1 Artenlisten (Auswahl)

- 3,7,2 Straucher:
 - 3,7,3 Cornus mas
 - 3,7,4 Cornus sanguinea
 - 3,7,5 Corylus avellana
 - 3,7,6 Lonicera xylosteum
 - 3,7,7 Viburnum lantana
 - 3,7,8 Viburnum opulus
 - 3,7,9 Obststräucher
 - 3,7,10 - Kornelkirsche
 - 3,7,11 - Roter Hartriegel
 - 3,7,12 - Haselnuss
 - 3,7,13 - Gewöhnliche Heckenkirsche
 - 3,7,14 - Wolliger Schneeball
 - 3,7,15 - Gewöhnlicher Schneeball
- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
1. vorhandene Flurstücksgrenzen
 2. Flurstücksnr. 637
 3. Parzellennummer 1
 4. Gestaltungsempfehlungen:
 - 4,1 Gestaltungsempfehlungen dienen dazu, den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Stadt Geisenfeld im baugebäuerlichen Hinsicht darzulegen. Ziel ist es, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen bei einer großen Vielfalt möglicher Einzelslösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.
 - 4,2 Gärten oder glanzend eloxiertes Material für Fenster-Türen und Tore sind möglichst zu vermeiden. Putzflächen sollten weiß gestrichen werden, eine Kräfte Farbgebung sollte auf untergeordnete Bauteile wie Fenster oder Türen beschränkt bleiben.
 - 4,3 Gestaltungen von Fassaden sollen ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformige, unregelmäßige Fensterflächen sollen vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.
 - 4,4 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auszuführen. Von geneigten oder gebogenen Balkonen sollte abgesehen werden.
 - 4,5 Dachflächen sollen 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.
 - 4,6 Sämtliche Bauarbeiten sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
 - 4,7 Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stühle in den Untergrund gelassen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 - 4,8 Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
 - 4,9 Die wasserrechtlich genehmigte Entleerungsmenge aus dem Regenauslass 9 in die ILM darf durch die zusätzliche Entleerung aus dem geplanten Baugebiet nicht überschritten werden.
 - 4,10 Bei der Errichtung einer Hausanlage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossenen werden darf.
 - 4,11 Eine Verstopfung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekamnung im MABl Nr. 10/1995 S.279, Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, soweit wie möglich zu vermeiden.
 - 4,12 Bei der Verankerung der Grundstücke ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENOM) zu beachten.
 - 4,13 Sollen 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. sammeln zu lassen.
 - 4,14 Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerstränge an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG angeschlossen.
 - 4,15 Die Hausanschlusskabel enden in Wandrischen oder in a. P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zuzuwandenden Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerstränge werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
 - 4,16 Zur Auffüllung des Geländes darf nur unbelastetes Material verwendet werden. Ggf. ist dies durch entsprechende Untersuchungen vor Ort abzuklären.
 - 4,17 Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nicht im Traubereich (= Wurzelbereich = die von der Baumkrone überdeckte Bodenfläche) der laut Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume sein.



- D. VERFAHRENSVERMERKE**
1. Änderungsbeschluss am 22.09.22
 2. Bekamnung des Änderungsbeschlusses am 22.09.22
 3. Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB) vom 22.09.22 bis 22.09.22
 4. Satzungsbeschluss am 22.09.22
 5. Bekamnung am 22.09.22
- Gesamtfeld den 22.09.22
- Ausfertigung**
- Die Überstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 22.09.22 gestassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
- Gesamtfeld den 22.09.22
- (1) Bürgermeister
- (1) Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„IM BRÜHL II - 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

Die PLANFASSUNG DER 1. ÄNDERUNG ERSETZT DEN URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGS-PLANES NR. 49 „IM BRÜHL II“ IN DER FASSUNG VOM 06.06.2002. RECHTSVERBINDLICH SEIT 24.07.02

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFFEN / LLM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 06.03.2008

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1/5.000
ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP): M 1/1.000
LAGERPLAN

PLANGRUNDLAGEN: DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/5.000

PLANUNG: SCHWARZ ARCHITECTEN, STADTPLANER
HOLZSTRASSE 47
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
EMAIL info@schwarzarchitekten.de

VERMIDLER: