

**PRÄMBEL**

Die STADT GEISENFELD, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund  
 - der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)  
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 in der zur Zeit gültigen Fassung den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „BIRKETFELD II – 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG**

Diese Änderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 52 „Birketfeld II“

**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 I+D Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss i.S. der BayBO sein)
  - 2.2 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,35)
  - 2.3 0,55 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
3. **Bauweise, 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 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (pro Einzelhaus ist 1 Wohneinheit zulässig, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig)
  - 3.5 ← Firstrichtung zwingend
4. **Verkehrsfächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - 4.1 Straßenverkehrsfächen
  - 4.2 Fuss- und Radweg
  - 4.3 Straßenbegrenzungslinie

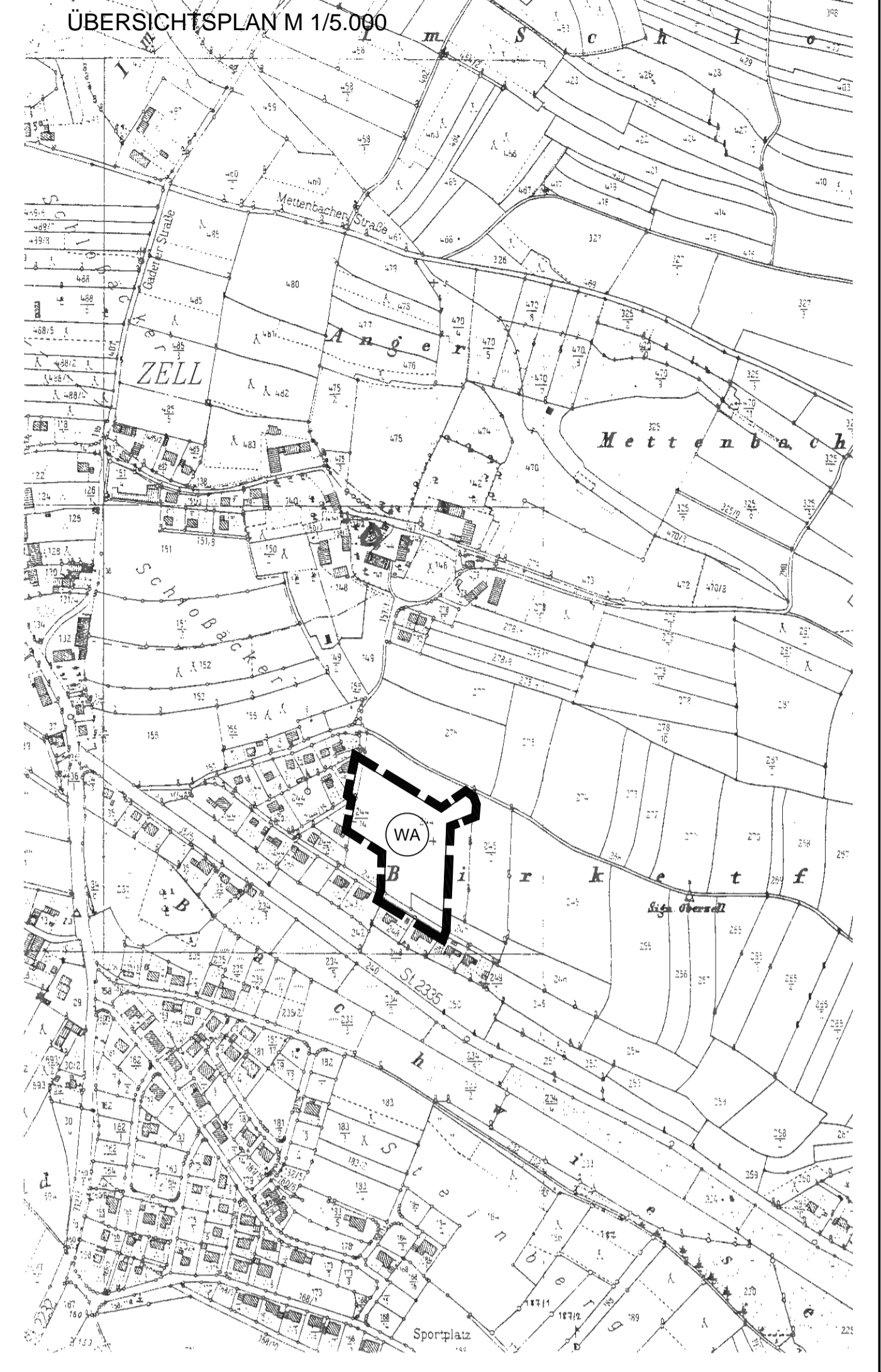
5. **Flächen für Garagen** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)  
 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
6. **Sonstige Planzeichen**
  - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - 6.2 Bereich der Teilaufhebung
  - 6.3 Maßzahl in Metern, z.B. 5,50 m
  - 6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - 6.5 Hauptversorgungsleitung oberirdisch (Bestand)
  - 6.6 nicht zu versiegelnde Flächen
7. **Grünordnung**
  - 7.1 zu pflanzende Bäume
  - 7.2 Gehölzstreifen auf privatem Grund (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)
  - 7.3 öffentliche Grünfläche
  - 7.4 Spielplatz

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
  - 1.1 **Abstandsflächen:**  
 Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
  - 1.2 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**
    - 1.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig. Die maximale Grundfläche von Garagen beträgt 6 x 6 m.
    - 1.2.2 Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.
    - 1.2.3 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m<sup>2</sup>. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
  - 2.1 **Bauliche Gestaltung:**
    - 2.1.1 Zulässig sind nur längsgerichtete, rechteckige Baukörper. Dies gilt ebenfalls für freistehende Garagen. 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, sowie Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
    - 2.1.3 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.
  - 2.2 **Dachgestaltung:**
    - 2.2.1 Als Dachform werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flachgeneigte oder Flachdächer erhalten.
    - 2.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 35°- 42°. Garagen und Nebenanlagen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers.
    - 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- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Dachneigung von Satteldachgauben entspricht der des Hauptbaukörpers. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.
    - 2.2.5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt max. 0,80 m. Pro Dachseite ist nur eine Belichtungsart zulässig.
  - 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, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.
    - 2.4.2 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, beträgt max. 4,10 m. Maßgebend für den Messpunkt ist der jeweils niedrigste Punkt der Straßenbegrenzungslinie.
    - 2.4.3 Der Kniestock ist auf max. 0,50 m festgesetzt, gemessen an der Außenkante der Außenwand, von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.
  - 2.5 **Geländeveränderungen:**  
 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). Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig. Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes möglich, soweit es verkehrstechnische Belange erfordern. Stützmauern sind unzulässig.
  - 2.6 **Zufahrten und Einfriedungen:**
    - 2.6.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur sockellose Holzzaune (senkrechte Latten) oder Strauchhecken von 1,0 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Gehweg. Ansonsten sind sockellose, hinterpflanzte grüne 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 3.8.
  - 3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang anzulegen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen und bei Abgang der Arten artenspezifisch nachzupflanzen.
  - 3.3 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 3.8.
  - 3.4 Auf den Privatgrundstücken sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt. Zeichnerisch festgesetzte Großbäume können hierauf angerechnet werden. Artenlisten siehe Ziffer 3.8.
  - 3.5 Entlang der Nord- bzw. Ostgrenzen des Baugebietes (Parzellen 7-14) ist ein mind. 3 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen) als temporäre Ortsrandeingerührung auf privatem Grund herzustellen. Artenlisten siehe Ziffer 3.8.
  - 3.6 Innerhalb des Grünzuges ist ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahren anzulegen. Die Mindestgröße beträgt 200 m<sup>2</sup>, die Ausstattung ist gem. DIN 18034 vorzunehmen.
  - 3.7 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §1 Bauvorlagenverordnung BauVorV beizufügen.
  - 3.8 Artenlisten (Auswahl)  
 Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150  
 Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14
    - 3.8.1 Bäume:
      - Acer campestre - Feldahorn
      - Acer platanoides - Spitzahorn
      - Betula pendula - Birke
      - Carpinus betulus - Hainbuche
      - Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
      - Prunus padus - Traubenkirsche
    - 3.8.2 Sträucher:
      - Cornus mas - Kornelkirsche
      - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
      - Corylus avellana - Haselnuss
      - Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
      - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
      - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
      - Obststräucher
4. **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
  1. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.80 "Birketfeld III - Zell"
  2. vorhandene Flurstücksgrenzen
  3. geplante Grundstücksgrenzen
  4. aufzuhobende Flurstücksgrenzen
  5. 247 Flurstücksnummer
  6. 1 Parzellennummer
  7. Gestaltungsempfehlungen:  
 Gestaltungsempfehlungen dienen dazu, den Charakter des Baugebietes zu verstärken und die Vorstellungen der Stadt Geisenfeld im baugestalterischen Hinsicht darzulegen. Ziel ist es, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen bei einer großen Vielfalt möglicher Einzellösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.
    - 7.1 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.
    - 7.2 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.
    - 7.3 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.
    - 7.4 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.
    8. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
    9. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
    10. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
    11. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
    12. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr.10/1985 S.279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
    13. Bei der Versickerung der Grundstücke ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

14. 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.
  15. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.
- D. VERFAHRENSVERMERKE**
- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Änderungsbeschluss  | am .....            |
| 2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses                           | am .....            |
| 3. Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 alt. 1 BauGB) | vom ..... bis ..... |
| 4. Satzungsbeschluss   | am .....            |
| 5. Bekanntmachung  | am .....            |
- Geisenfeld, den .....
- Josef Alter  
(1. Bürgermeister)
- Ausfertigung**
- Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
- Geisenfeld, den .....
- Josef Alter  
(1. Bürgermeister)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 52**  
**„TEILAUFBEBUNG**  
**BIRKETFELD II - 1. ÄNDERUNG“**  
**STADT GEISENFELD**

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFÄFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBEBAYERN
<b>FASSUNG VOM:</b>	<b>20.03.2013</b>
ZEICHNUNGSMASSSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP)	M 1/5.000
LAGEPLAN	M 1/1.000
PLANGRUNDLAGEN:	
AMTLICHE FLURKARTEN	M 1/1.000
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	M 1/5.000
PLANUNG:	
SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER	.....
HOLZSTRASSE 47	
80469 MÜNCHEN	
TELEFON	089 / 4900 1946
TELEFAX	089 / 4900 1836
E-MAIL	info@schwarzplanmuc.de