



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.81 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. 53 „AM LUSTFELD I – 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Die Fassung der 1. Änderung beinhaltet auch die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen.

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 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.3 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 2.4 0,5 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 Firstrichtung zwingend

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

- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Fuß- und Radweg

5. Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 5,5 m
- 6.3 nicht zu versiegelnde Flächen
- 6.4 Sichtfelder mit Maßangabe in Metern
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7. Grünordnung

- 7.1 zu pflanzende Bäume
- 7.2 Gehölzstreifen auf privatem Grund (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)
- 7.3 Straßenbegleitgrün

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen.

1.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:

Garagen und überdeckte Stellplätze (carports) sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen. Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m² und müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

2.1.1 Zulässig sind nur rechteckige Baukörper.

2.1.2 Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.

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

2.2 Dachgestaltung:

2.2.1 Für die Parzellen 1-3 werden als Dachform symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Für die Parzellen 4 und 5 werden auch Walmdächer zugelassen. Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flachgeneigte oder Flachdächer erhalten.

2.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei „I+D“ 35°-42°, bei „II“ 15°-20°. Garagen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers oder Flachdächer mit extensiver Begrünung.

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

2.2.4 Dachgauben u.ä. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers. Die Breite der einzelnen Gauben ist auf max. 1,50 m begrenzt. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

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 festgesetzt, bei „II“ ist nur ein konstruktiver Kniestock (max. 0,25 m) zulässig. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußsplatte, gemessen an der Außenwand.

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 der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, beträgt bei „I+D“ max. 4,30 m, bei „II“ max. 6,60 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. zur Angleichung an das Straßeneiveau). Stützmauern sind nicht zulässig. Eigentümer von Nachbargrundstücken haben es zu dulden, dass ggf. als Übergangslösung Anschüttungen bis auf Straßeneiveau auf ihre Grundstücke abgebösch werden. Der Böschungswinkel darf max. 1:2 betragen.

2.6 Zufahrten und Einfriedungen:

2.6.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune (z.B. senkrechte Latten, keine Industriezäune) oder Strauchhecken von 1,0 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. Zwischen privaten Baugrundstücken sind hinterpflanzte, sockellose Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig.

2.6.2 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).

2.6.3 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.

2.6.4 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzupflanzen. Im Vorgartenbereich sind Mülltonnenboxen unzulässig.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.7.

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, artensprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artensprechend nachzupflanzen.

3.3 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrlflächen 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 3.7.

3.4 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 Großbäume können hierauf angerechnet werden. Artenlisten siehe Ziffer 3.7.

3.5 Entlang der Südwestgrenzen des Baugebietes ist ein mind. 3,0 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen, siehe Lageplan) als temporäre Ortsrandbegrenzung auf privatem Grund herzustellen. Ebenso ist entlang der Westgrenze der Parzelle 1 ein mind. 5,0 m breiter Gehölzstreifen zur offenen Landschaft herzustellen. Artenlisten siehe Ziffer 3.7.

3.6 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. § 3 Bauvorlagenverordnung BauVorV beizufügen.

3.7 Artenlisten (Auswahl)

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

3.7.1 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 | |

3.7.2 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. aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- 4. abzubrechende Gebäude
- 5. 767 Flurstücksnummern
- 6. 1 Parzellennummer
- 7. AS1 Anliegerstraße

8. 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.

8.1 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.

8.2 Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige, ungliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.

8.3 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.

8.4 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.

9. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

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

11. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

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

13. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr.10/1985 S.279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

14. Unverschlussten Niederschlagswasser sollte breiflächig versickert werden, soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände möglich ist. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser; TRENW) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002) zu beachten. Sickerschächte sind nur in zwingenden Ausnahmefällen zulässig und dürfen nur aufgrund der angegebenen Grundwasserflurabstände auch nicht möglich sein.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002) zu berücksichtigen.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob ein ausreichend aufnahmefähiges oberirdisches Gewässer vorhanden ist, in das anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Für das erlaubnisfreie Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen in oberirdische Gewässer sind die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, TREN OG) zu beachten.

Ist die TREN OG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-117 (Bemessung von Regenrührkälteräumen) zu berücksichtigen.

15. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

16. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

17. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG angeschlossen.

18. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

19. 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.

20. Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.

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 (1. Bürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Geisenfeld, den (1. Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN M 1/5.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 53

„AM LUSTFELD I – 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

FASSUNG VOM: 16.01.2008

ZEICHNUNGSMASSSTAB:

ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP) M 1/5.000
LAGEPLAN M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:

DIGITALISIERTE 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@schwarzplan.muc.de