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. 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. 60 „UNTERMETTENBACH II“ als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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 0.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.3 (0.4) Geschossflächenzahl (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 Firstrichtung zwingend

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

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(verkehrsberuhigter Bereich)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

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

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze

6. **Sonstige Planzeichen**

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2 9.0 Maßzahl in Metern

7. **Grünordnung**

7.1 zu pflanzende Bäume

7.2 Gehölzstreifen auf privatem Grund (Abpflanzung aus Bäumen und Sträuchern)

7.3 Streuobstwiese

7.4 nicht zu versiegelnde Flächen

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:**

1.2.1 Garagen und offene oder überdeckte Stellplätze (carports) sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl auf Privatgrund nachzuweisen.

1.2.2 Die Länge von Grenzgaragen ist auf max. 6,50 m begrenzt.

1.2.3 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO 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 längsgerichtete 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 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 wird mit 35°-42° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers oder Flachdächer mit extensiver Begrünung.

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 u.ä. Dachaufbauten erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Breite der einzelnen Gauben ist auf max. 1,50 m begrenzt. 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 m^2 nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt max. 0,80 m.

2.2.6 Die Höhe des Kniestocks beträgt max. 0,5 m, gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.

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 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 der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, beträgt max. 4,10 m.

2.5 **Geländeveränderungen:**

Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Zur Errichtung baulicher Anlagen darf das vorhandene Geländeniveau (natürliches Geländeniveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeniveau) 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 sind nur sockellose Holz- und Metallzäune oder Strauchhecken von 1,10 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. Industriezäune sind unzulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken sind hinterpflanzte, sockellose Maschendrahtzäune von max. 1,10 m Höhe zulässig.

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

2.6.3 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 3.8.

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, artentsprechend zu pflegen und bei Abgang der Arten artentsprechend 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^2 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 Süd- und Westgrenze des Baugebietes (Privatgrund) ist ein mindestens 3,0 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen, siehe Lageplan) herzustellen.
Artenlisten siehe Ziffer 3.8.

3.6 Im Süden des Planungsgebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Pro 80 m^2 Grundfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind lokale Obstsorten als Hochstämme zu verwenden. Bevorzugt sollte Verwendungsobst (Most- und Lagerobst) angepflanzt werden. Die Pflanzabstände können je nach Obstsorte variieren.

3.7 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. § 1 Bauvorlagenverordnung BauVorlV beizufügen.

3.8 Artenlisten (Auswahl)

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

3.8.1 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	

3.8.2 Sträucher:

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

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen

2. geplante Grundstücksgrenzen

3. 627 Flurstücksnummer

4. 1 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 Holzkonstruktionen 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.

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

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

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

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

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

11. 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 breitflächig zu versickern.

12. Bei der Versickerung der Grundstücke ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

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

14. Die baulichen Anlagen werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Fa. e-on Bayern AG angeschlossen.

15. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-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.

16. Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen sind aufgrund Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht auszuschließen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 23.05.05 mit 24.06.05 im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

2. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung in seiner Sitzung am 02.08.05 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 28. Nov. 2005

Josef Alter
(1. Bürgermeister)

3. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 02.08.05 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Geisenfeld, den 28. Nov. 2005

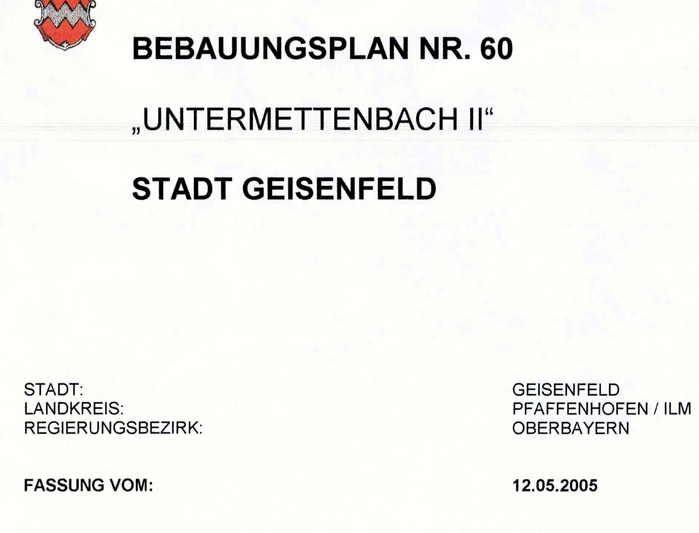
Josef Alter
(1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 12/13.11.05 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Geisenfeld, den 28. Nov. 2005

Josef Alter
(1. Bürgermeister)

PLANAUSSCHNITT M 1/5.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 60

„UNTERMETTENBACH II“

STADT GEISENFELD

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	**12.05.2005**

ZEICHNUNGSMASSTAB:

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:

GUIDO SCHWARZ
ARCHITEKTEN, STADTPLANER
GRAFINGER STR. 6
81671 MÜNCHEN

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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT BYAK 173 188 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS