



BEBAUUNGSPLAN NR. 62

„AM FLURWEG – NÖTTING – 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

DIE PLANFASSUNG DER 1. ÄNDERUNG ERSETZT IN IHREM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DEN URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN NR.62 „AM FLURWEG - NÖTTING“, RECHTSVERBINDLICH SEIT 11.06.2008.

STADT:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

GEISENFELD
PFAFFENHOFEN / ILM
OBERBAYERN

FASSUNG VOM:

17.02.2010

ZEICHNUNGSMASSTAB:

ÜBERSICHTSPLAN (AUSZUG AUS FNP)
LAGEPLAN

M 1/5.000
M 1/1.000

PLANGRUNDLAGEN:

DIGITALISIERTE FLURKARTEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1/1.000
M 1/5.000

PLANUNG:

SCHWARZ ARCHITEKTEN, STADTPLANER

HOLZSTR. 47
80469 MÜNCHEN

TELEFON 089 / 4900 1946
TELEFAX 089 / 4900 1836
E-MAIL info@schwarzplan-muc.de





- 6.
- 6.1
- 6.2
- 6.3
- 6.4
- 6.5
- 7.
- 7.1
- 7.2
- 7.3
- 7.4
- B.
- 1.
- 1.1
- 1.2
- 1.2.1
- 1.2.2
- 1.2.3
- 1.3
- 1.3.1

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. 62 „AM FLURWEG – NÖTTING – 1. ÄNDERUNG“ 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 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.3 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

2.4  0.6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

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

3.1 o offene Bauweise

3.2  Baugrenze

3.3  nur Einzelhäuser zulässig
(pro Einzelhaus sind 3 Wohneinheiten zulässig)

3.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(pro Einzelhaus sind 3 Wohneinheiten zulässig,
pro Doppelhaus sind 3 Wohneinheiten zulässig)

3.5  Firstrichtung zwingend

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

4.1  Straßenverkehrsfläche

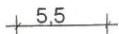
4.2  Straßenbegrenzungslinie

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

 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze

6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2  Maßzahl in Metern

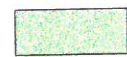
6.3  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

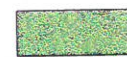
6.4  Umgrenzung der Flächen, die erst nach Herstellung der Umgehungsstraße (Nordtrasse) um Geisenfeld und Nötting bebaut werden dürfen

6.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Grünordnung

7.1  zu pflanzende Bäume

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

7.3  Straßenbegleitgrün

7.4  nicht zu versiegelnde Flächen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Die allgemeinen Abstandsflächen 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. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

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 auch außerhalb der Bauräume zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m². Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Der private Gehölzstreifen (siehe A 7.2) ist von Nebengebäuden und Nebenanlagen frei zu halten.

1.3 Immissionsschutz:

1.3.1 An den Baukörpern der geplanten Gebäude (Parzellen 3-5) an denen in der Anlage 1.2 bzw. 1.3 der schalltechnischen Untersuchung 2842.1/2007-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 09.05.2007 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitungen der Orientie-

1.3.2 An den Baukörpern der geplanten Gebäude (Parzellen 3-5) an denen in der Anlage 1.2 bzw. 1.3 der schalltechnischen Untersuchung 2842.1/2007-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 09.05.2007 Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte nachts der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Schlafräume an die Fassadenseiten zu orientieren, an denen keine Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

1.3.3 Fenster von Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) müssen so orientiert werden, dass die zur Belüftung erforderlichen Fenster auf die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert werden. Wo dies nicht möglich ist, ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.

1.3.4 Die mit Planzeichen Nr. A 6.4 gekennzeichnete Fläche (Parzellen 1-2) darf erst nach Herstellung der geplanten Umgehungsstraße (Nordtrasse) um Geisenfeld und Nötting bebaut werden.
Für diese Flächen sind die vorgenannten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen nicht bindend.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

2.1.1 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.

2.1.3 Doppelhäuser sowie Grenzgaragen bei gemeinsamem Grenzausbau sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung:

2.2.1 Dachform und Dachneigung

bei „I+D“ 38°-45° DN symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit mittigem First
bei „II“ 25°-30° DN symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit mittigem First

Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flachgeneigte oder Flachdächer erhalten.

Garagendächer sind als geneigte Dächer mit 15°-30° DN auszubilden. Flachdächer sind unzulässig.

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

2.2.3 Dachgauben u.ä. Dachaufbauten erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Breite der einzelnen Gauben ist auf maximal 1,50 m begrenzt. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel u.ä.) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

2.2.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 m² nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt maximal 0,80 m.

2.2.5 Der Kniestock ist bei „I+D“ auf maximal 0,50 m festgesetzt, bei „II“ ist nur ein konstruktiver Kniestock (maximal 0,25 m) zulässig. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, 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 im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen.

2.4.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf das Niveau der Erschließungsstraße 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 im Mittel maximal 4,30 m.

2.5 Geländeänderungen:

Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Die Geländehöhen sind auf Erschließungsstraßenniveau aufzufüllen und zu den Nachbargrundstücken abzuböschern. Stützmauern sind unzulässig. Eigentümer von Nachbargrundstücken haben es zu dulden, dass ggf. als Übergangslösung Anschüttungen bis auf Straßenniveau auf ihre Grundstücke abgeböscht werden. Der Böschungswinkel darf maximal 1:2 betragen.

2.6 Zufahrten und Einfriedungen:

2.6.1 Straßenseitig sind nur sockellose Holz- bzw. Metallzäune (kein Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten o.ä.) mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. An seitlichen hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch grüne hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,0 m 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 3.8.

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 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (oder Obstbaum) heimischer Art zu stehen kommt.
Artenlisten siehe Ziffer 3.8.
- 3.5 Entlang der Südgrenzen des Baugebietes ist ein mindestens 5,0 m breiter Gehölzstreifen und entlang der Ostgrenzen ist ein mindestens 3,0 m breiter Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen, siehe Lageplan) auf Privatgrund herzustellen.
Artenlisten siehe Ziffer 3.8.
- 3.6 Auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Vohburger Straße sind drei Winterlinden (*Tilia cordata*) im Abstand von ca. 18 m zu pflanzen. Pflanzqualifikation: 3 x v. m. B. StU 14/16
- 3.7 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gem. § 3 Bauvorlagenverordnung BauVorlV beizufügen.
- 3.8 Artenlisten (Auswahl)
- Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150
Bäume, Hochstamm 3 x v. StU 12/14
- 3.8.1 Bäume:
1. Ordnung
- | | |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | - Spitzahorn |
| <i>Betula pendula</i> | - Birke |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Gewöhnliche Esche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stiel-Eiche |
2. Ordnung
- | | |
|--------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Juglans regia</i> | - Walnuss |
| <i>Prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| <i>Sorbus torminalis</i> | - Elsbeere |
3. Ordnung
- | | |
|---------------------|------------------|
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
|---------------------|------------------|
- Obstgehölze als Halb- und Hochstamm
- 3.8.2 Sträucher:
- Großsträucher
- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| <i>Cornus mas</i> | - Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - Haselnuss |
| <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | - Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |
- Mittelgroße Sträucher
- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundsrose |
- Obststräucher

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  vorhandene Flurstücksgrenzen
2.  geplante Grundstücksgrenzen
3.  aufzuhebende Flurstücksgrenzen
4. 79 Flurstücksnummer
5.  Parzellennummer
6. AS Anliegerstraße
7.  Sichtdreieck mit Maßangaben
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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
8. OD 1880 Ortsdurchfahrtsgrenzen
9. 369.28 Höhenkoten Bestand (ü.NN)

10.  Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (Bestand)
11. 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.
- 11.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3 Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.
- 11.4 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.
12. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
13. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelan-

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

14. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
15. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
16. Niederschlagswasser ist breitflächig über Versickerungsmulden zu versickern, 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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
17. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone Ca des Lärmschutzbereiches des Flughafens Ingolstadt/Manching.
18. Erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergienutzung und Geothermie) sollten verstärkt erschlossen werden. Es wird bei diesem Baugebiet angeregt, regenerative Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) einzusetzen.
19. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) vom 20. Juli 1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) zu beachten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Änderungsbeschluss am **15. Okt. 2009**

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am **28. Okt. 2009**
und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom **28. Okt. 2009** bis **18. Nov. 2009**
(gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB vom **17. Jan. 2010** bis **10. Feb. 2010**
i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2, Nr. 3
Alt. 2 BauGB

Satzungsbeschluss am **25. Feb. 2010**

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **16. März 2010**

Geisenfeld, den **18. März 2010**


Christian Staudter
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am **25. Feb. 2010**
gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Geisenfeld, den **12. März 2010**


Christian Staudter

AUSSCHNITT M 1/5.000

