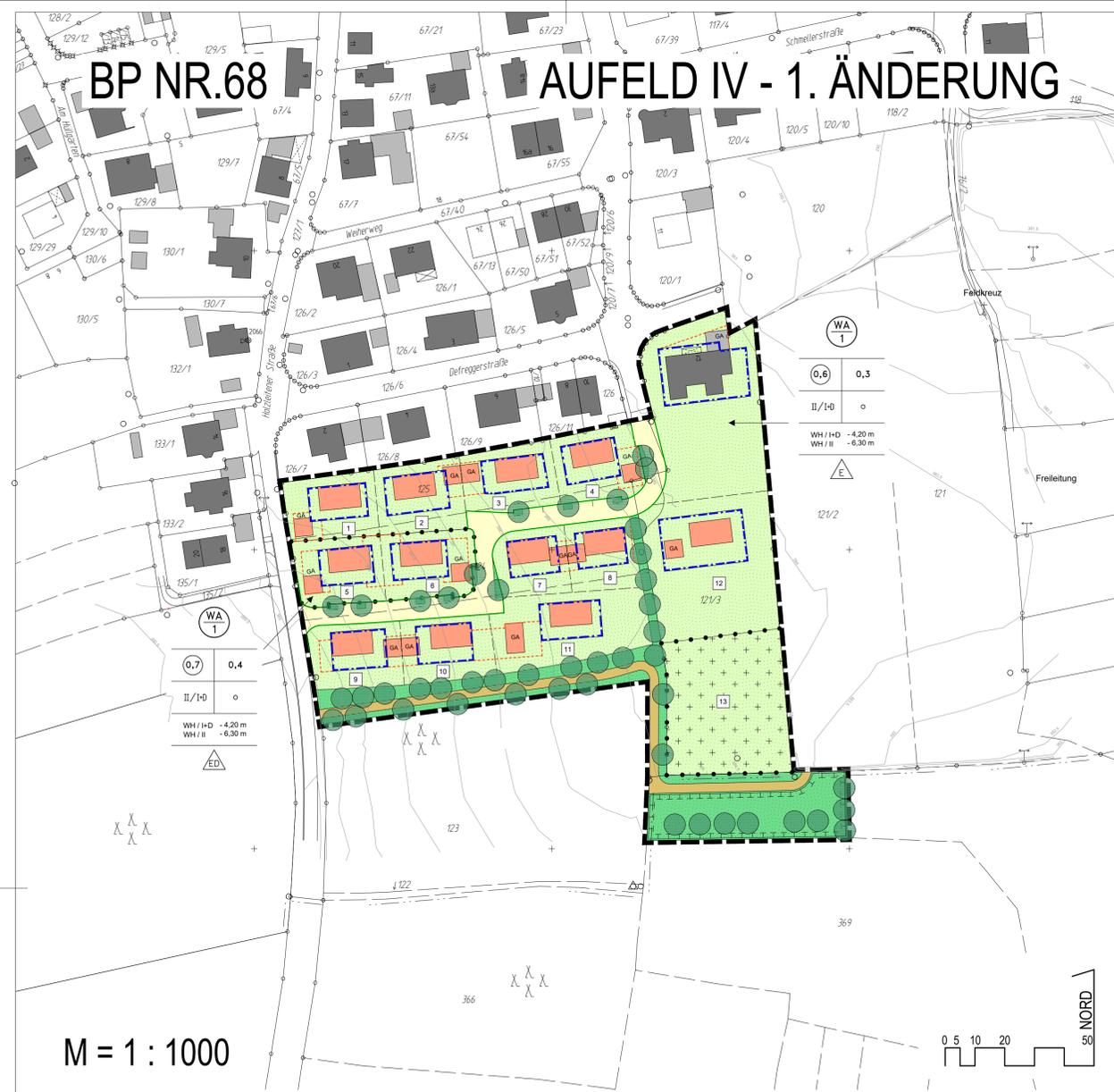


BP NR.68

AUFELD IV - 1. ÄNDERUNG



6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar
- besondere Grünfläche von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben freizuhalten

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellnummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- private Grünfläche
- Höhenschichtlinie

5. Einfriedungen - Nebengebäude

- 5.1 Straßenseitig sind nur senkrechte Holzlatenzäune bzw. Zäune aus Metallstäben (kein Metallgeflecht, keine Industriezäune, Stabmatten oder Ähnliches) ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch grüne Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 5.2 Nebengebäude mit einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m² und einem Abstand zum Straßenrand von mind. 1,20 m dürfen auch außerhalb der Bauraume errichtet werden.

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. (s. 6.2) Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

6.2 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume:	Acer platanoides Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata Buxus perulata Sorbus intermedia Obstbäume als Halb- und Hochstämme	Spitzahorn Gemeine Esche Stieleiche Winterlinde Sandbirke Schwedische Mehlbeere Hochstämme, 3 x verpflanzt Stammumfang 12 - 14 cm
b) Sträucher:	Acer campestre Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Salix caprea Viburnum opulus	Feldahorn Kornelkirsche Hartrieel Haselnuß Liguster Rote Heckenkirsche Faulbaum Hundsrose Salweide Gemeiner Schneeball

6.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.

Folgende heimische Bäume sind zu verwenden:

Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata	Gemeine Esche Stieleiche Winterlinde	Hochstämme, 3 x verpflanzt Stammumfang 16 - 18 cm
--	--	--

- 7. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z. Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenrasen, u.s.w.).

8. Geländeänderungen

- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. Höhe OK höchster Punkt der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Auf Parzelle 8 darf die Auffüllung das höchste angrenzende Straßenniveau um 0,60 m überschreiten (max. 386,50 m ü.NN). Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen wird auf 1,20 m begrenzt. Die Übergänge zum natürlichen Gelände müssen geböschd erfolgen - max. Böschungswinkel 1:3 (Höhe : Breite)
- 8.2 Stützmauern sind nicht zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

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

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen (hier: mit Grundwasserentnahme und Wiedereinleitung) geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen.

- 3. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- 4. Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- 5. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

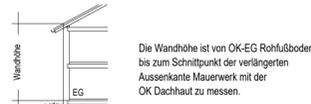
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO

- 2. Dächer
 - 2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
Pultdächer
 - 2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°
bei II 25° - 30° für Satteldächer; 15° - 22° für Pult und Walmdächer
 - 2.3 Dachaufbauten: Bei I+D sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit einer Breite von je max. 2,00 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei II sind Dachaufbauten nicht zulässig. Abweichend hiervon dürfen bei II Zwerchhäuser mit gleicher Traufhöhe wie das Hauptdach errichtet werden. Die Länge der Zwerchhäuser darf bei Einzelhäusern max. 40 % bei Doppelhaushälften max. 30% der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 3. Garagen
 - 3.1 Bei beidseitigem Grenzansatz sind Garagen profiligleich mit gleicher Höhenlage zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
 - 3.2 Garagen sind mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
 - 3.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend den Festsetzungen zur privaten Fläche am Straßenraum zu gestalten ist.
 - 3.4 Die zulässige Länge von grenzständigen Garagengebäuden wird auf 6,50 m begrenzt.

- 4. Höhenlage und Höhen
 - 4.1 Die Sockelhöhe bezogen auf das geplante Gelände (am Eingangsbereich) bis OK EG - Rohdecke darf max. 0,20 m betragen.



- 4.2 Wandhöhen
bei I+D: 4,20 m
bei II: 6,30 m
- 4.3 Bei Pultdächern darf die Firsthöhe bezogen auf OK-EG Rohfußboden max. 8,50 m betragen.
- 4.4 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 Fußplatte, gemessen an der Außenwand.

3. Maß der Nutzung

- 0,6 Geschosflächenzahl z.B. 0,6
- 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
- II/I+D zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

- Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text
- Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) = max. 6,30
- Wandhöhe bei einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach = max. 4,20 m

4. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Bauraum für Garagen / Carports
Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes - Stellplätze, Aufpflasterung, Gehweg, Strassenbegrenzung
- Fußwege

M = 1 : 1000

- Die Stadt Geisenfeld erläßt aufgrund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayer Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 68 "Aufeld IV - 1. Änderung" in Geisenfeld als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der Nutzung
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, je Einzenhaus sowie je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Abweichend hiervon wird bei Einzelhäusern eine Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit zugelassen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung darf max. 30 % der Gesamtwohnfläche betragen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung wird auf max. 49 m² begrenzt.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2017 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den

Christian Staudter
Erster Bürgermeister

Geisenfeld, den

Christian Staudter
Erster Bürgermeister

Geisenfeld, den

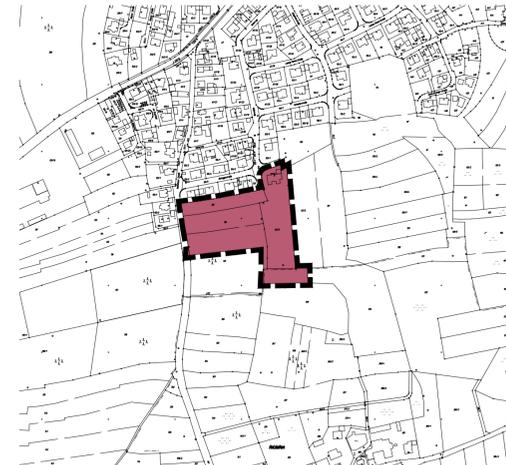
Christian Staudter
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 68 "Aufeld IV - 1. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 68 "Aufeld IV" vollständig. Etwaige Gutachten, die Begründung sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

STADT GEISENFELD, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 68 "AUFELD IV - 1. ÄNDERUNG" IN GEISENFELD

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 27.07.2017
GEÄNDERT, DEN 07.12.2017