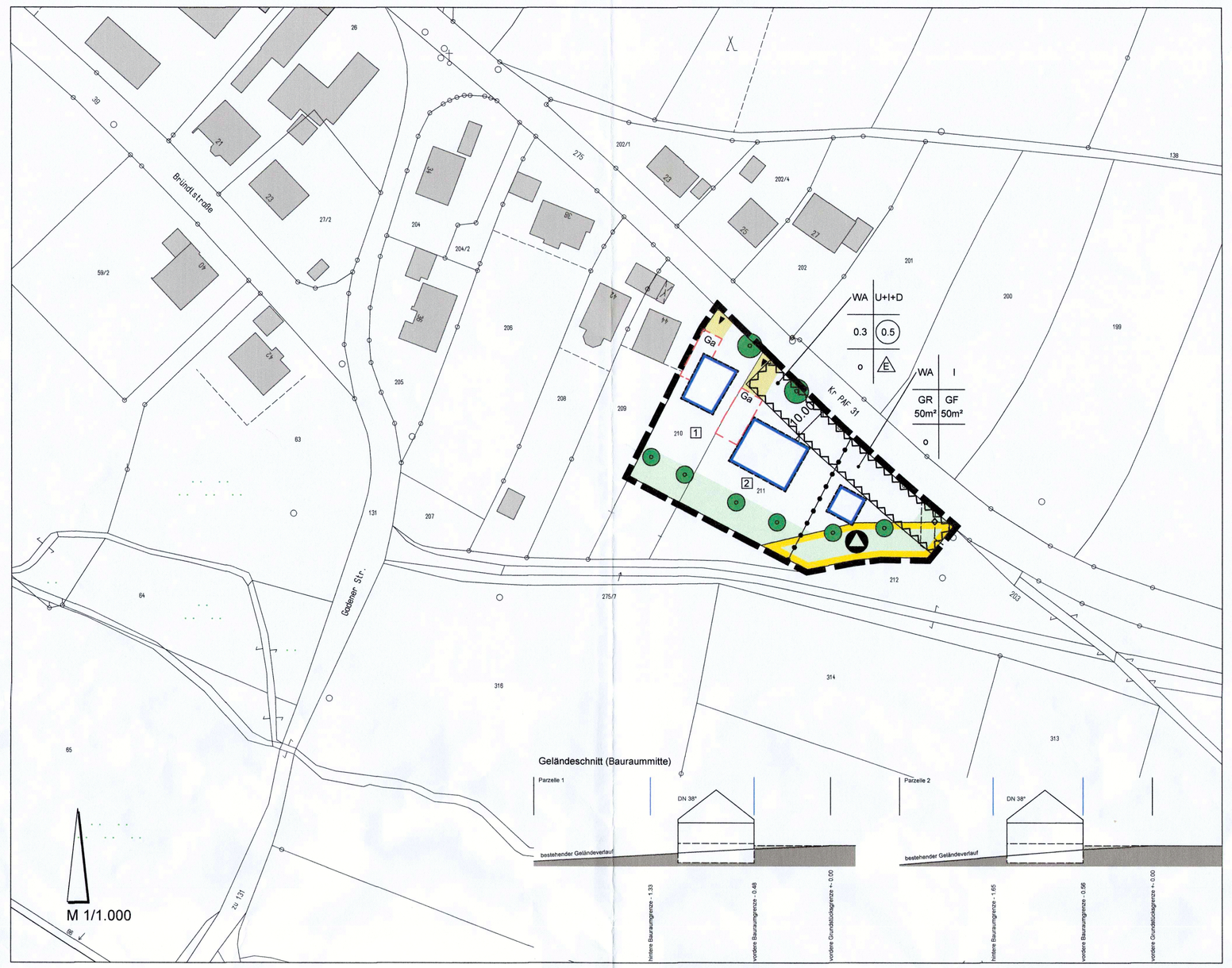


PRÄAMBEL

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. 69 „SÜD-OST - GADEN" als SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Im Baugebiet mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse "I" ist gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO nur ein Bienenhaus/Gartenhaus zulässig. Weitere Gebäude sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 U+I+D Zahl der Vollgeschosse
(Dachgeschoss und Kellergeschoss dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zusätzliche Vollgeschosse i.S. der BayBO sein)

2.2 I Zahl der Vollgeschosse

2.3 0.3 Grundflächenzahl (GRZ)

2.4 GR 50m² Grundfläche

2.5 (0.5) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.6 GF 50m² Geschossfläche als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, 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)

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

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.2 Anbauverbotszone
Innerhalb der Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen sind zulässig.

5.3 10.0 Maßzahl in Metern (z.B. 10,0 m)

5.4 Einfahrt

5.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.6 Flächen für Ablagerungen
Innerhalb der Flächen für Ablagerungen sind keine Wohnbebauung, keine Kinderspielflächen und keine Nutzgärten mit Obst- oder Gemüseanbau zulässig.
Siehe auch Ziffer C.6

5.7 Hauptwasserleitung unterirdisch mit Schutzstreifen
Im Bereich der Trasse und in einem Schutzstreifen von jeweils 4 m beidseits der Leitung dürfen keine Abgrabungen sowie größere Anpflanzungen (Bäume/Sträucher) vorgenommen werden.

6. Grünordnung

6.1 zu pflanzende Bäume

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

6.3 nicht zu versiegelnde Flächen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Abstandsflächen:

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO.

1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

1.2.1 Garagen und überdeckte 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 ausdrücklich auch außerhalb der Bauräume zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m². Auf Parzelle 1 müssen sie zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten, auf Parzelle 2 dürfen sie nicht innerhalb der Anbauverbotszone liegen. Die festgesetzten Gehölzstreifen auf privatem Grund sind von Nebenanlagen frei zu halten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Bauliche Gestaltung:

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

2.2 Dachgestaltung:

2.2.1 Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen

38°-45°, symmetrisches Satteldach mit mittigem First

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

2.2.2 Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

2.2.3 Der Kniestock ist auf maximal 0,50 m festgesetzt. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, gemessen an der Außenwand.

2.2.4 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Garagen sind mit naturroten oder braunen, nicht engobierten Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken. Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.

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.

2.4 Gebäudehöhen:

2.4.1 Die Oberkante FFB des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel maximal 0,40 m über der Erschließungsstraße liegen.

2.4.2 Die Oberkante der Rohdecke des Garagenbodens darf im Mittel das Niveau des Fahrbahnrandes nicht übersteigen.

2.4.3 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk an der Nordostecke mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße am Schnittpunkt verlängerte östliche Außenwand mit Fahrbahnrand, beträgt maximal 4,0 m.

2.4.4 Die Wandhöhe des Bienenhauses/Gartenhauses beträgt maximal 3,0 m, gemessen an der Nordostecke, bezogen auf das natürliche Gelände.

2.5 Geländeveränderungen:

Die Grundstücke für Wohnbebauung müssen beginnend an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu den vorderen Baugrenzen auf das Niveau der Erschließungsstraße aufgefüllt werden. Die Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 2:1 abzuböschen, der Abstand des Böschungsfußes zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig.

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 1,2 m zulässig, gemessen von Oberkante Straßenbegrenzungslinie. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind zusätzlich zu den straßenseitig zugelassenen Zäunen auch grüne hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 1,2 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 freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.

2.7 Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über einen mindestens 20 cm bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die hierzu eingeführten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in den jeweils aktuellen Versionen, zu beachten. Beim flächenhaften Versickern darf die Mindestgröße der ausgewiesenen Versickerungsfläche oder Versickerungsmulde nicht kleiner als 1/15 der angeschlossenen befestigten Fläche 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 DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Auf die Baugrunduntersuchung des Büros Dr. Stadler, Petershausen, vom 06.12.2011 wird hingewiesen.

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, 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 3.7.

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 Bäume können hierauf angerechnet werden.
Artenlisten siehe Ziffer 3.7.

3.5 Als Ortsrandeingrünung sind Gehölzstreifen (Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern, siehe Lageplan) auf privatem Grund herzustellen. Die Breite des Gehölzstreifens beträgt 10,0 m.
Artenlisten siehe Ziffer 3.7.

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

3.7 Artenlisten (Auswahl)

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

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. 211 Flurstücksnummer
3. 1 Parzellennummer
4. Gebäude Bestand
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 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. abfallrechtliche Belange:

6.1 Bei allen Erdarbeiten und Aushubmaßnahmen ist eine Aushubüberwachung durch einen VSU-Sachverständigen durchzuführen. Dies gilt für sämtliche Erdarbeiten, die im Bereich Altablagerung durchgeführt werden.

6.2 Der Aushub ist dann zu separieren, haufwerksweise zu beproben und anhand der festgestellten Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen/verwerten. Dies gilt auch für die Erschließungsmaßnahmen.

6.3 Im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist deshalb ebenfalls ein Aushub des Auffüllmaterials durchzuführen. Dabei anfallendes Aushubmaterial ist zu separieren, haufwerksweise zu beproben und anhand der festgestellten Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen/verwerten. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser darf nur über eine schadstofffreie ungesättigte Bodenzone (ZO-Material) erfolgen.

6.4 Die Beprobung des Aushubs bzw. der Haufwerke inkl. Entsorgung/Verwertung ist durch ein geeignetes Fachbüro/Institut durchzuführen.

6.5 Sämtliche anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.

6.6 Für die Auffüllung des Geländes darf nur schadstofffreies Material (Z0-Material) verwendet werden.

6.7 Sollten Hausbrunnen und/oder Wärmepumpen mit Grundwasserentnahme im Bereich der Altablagerung geplant werden, ist hier ebenfalls ein Aushub des Auffüllmaterials vorzunehmen.

6.8 Belastetes Material darf nur in niedriger belasteten Bereichen wieder eingebaut werden, wenn es - abhängig vom Einbauort - den Vorgaben der LAGA bzw. des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" entspricht.

6.9 Der Wiedereinbau von Z1.2-Material bzw. RW-Material ist bevorzugt unter Straßen und Wegen bzw. Gebäuden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen durchzuführen.

6.10 Der Baubeginn jedes Vorhabens im Bereich der Altablagerungen ist rechtzeitig vorher dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mitzuteilen. Die unter Ziffer C.6 genannten Punkte sind dann zu berücksichtigen.

7. Sollten im Bereich der einzelnen Parzellen während der Baumaßnahmen zusätzliche Schadstoffhorte bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Bereiche mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Baubwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

8. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

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

10. Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zuungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

11. Von den Zufahrten und Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen.

12. Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgendem Link: http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm zu finden. Somit kann jeder Fachplaner oder Interessierte prüfen, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technische Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

13. Bei Ausführung eines Kellers wird angenommen, dass die Gründungssohle jeweils ca. 3 m u. GOK liegen wird. In dieser Tiefe ist Feinsand mit unterschiedlich hohen Schluffanteilen zu erwarten. Es werden Gründungen auf einer durchgehenden Bodenplatte empfohlen (Berechnung mit dem Bettungsmoduverfahren).

14. 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.

15. Erforderliche Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

16. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Naturschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom 06.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2012 hat in der Zeit vom 30.01.2012 bis 17.02.2012 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2012 hat in der Zeit vom 30.01.2012 bis 17.02.2012 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2012 bis 23.11.2012 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 22.03.2012 mit 23.04.2012 im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

6. Der erweiterte Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 13.12.2012 mit 14.01.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.01.2013 den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.01.2013 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den 01.02.2013

Christian Staudter
(1. Bürgermeister)

8. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 31.01.2013 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Geisenfeld, den 01.02.2013

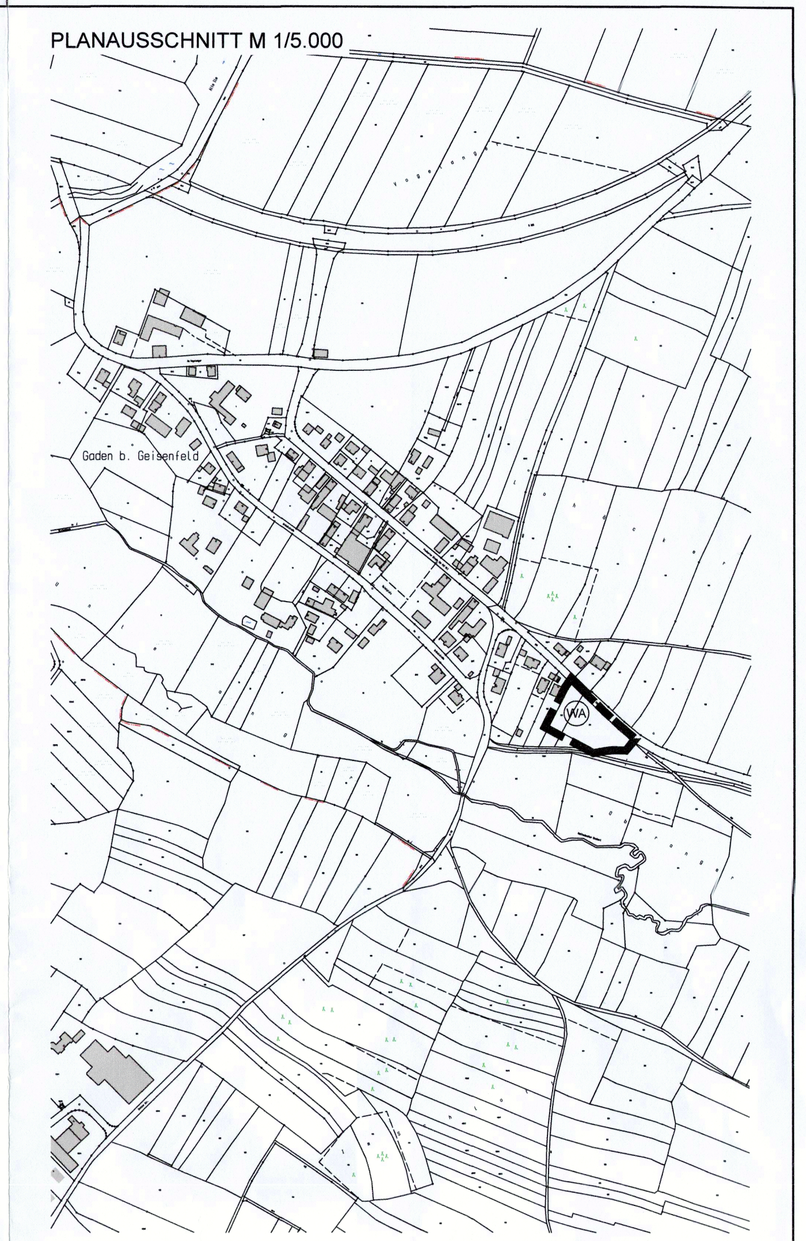
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 03.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Geisenfeld, den 05.04.2013

Christian Staudter
(1. Bürgermeister)

PLANAUSSCHNITT M 1/5.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 69

„SÜD-OST - GADEN"

STADT GEISENFELD

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	**31.01.2013**

ZEICHNUNGSMASSTAB:

ÜBERSICHTSPLAN	M 1/5.000
LAGEPLAN	M 1/1.000
GELÄNDESCHNITT	M 1/500

PLANGRUNDLAGEN:

DIGITALISIERTE FLURKARTEN	M 1/1.000 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