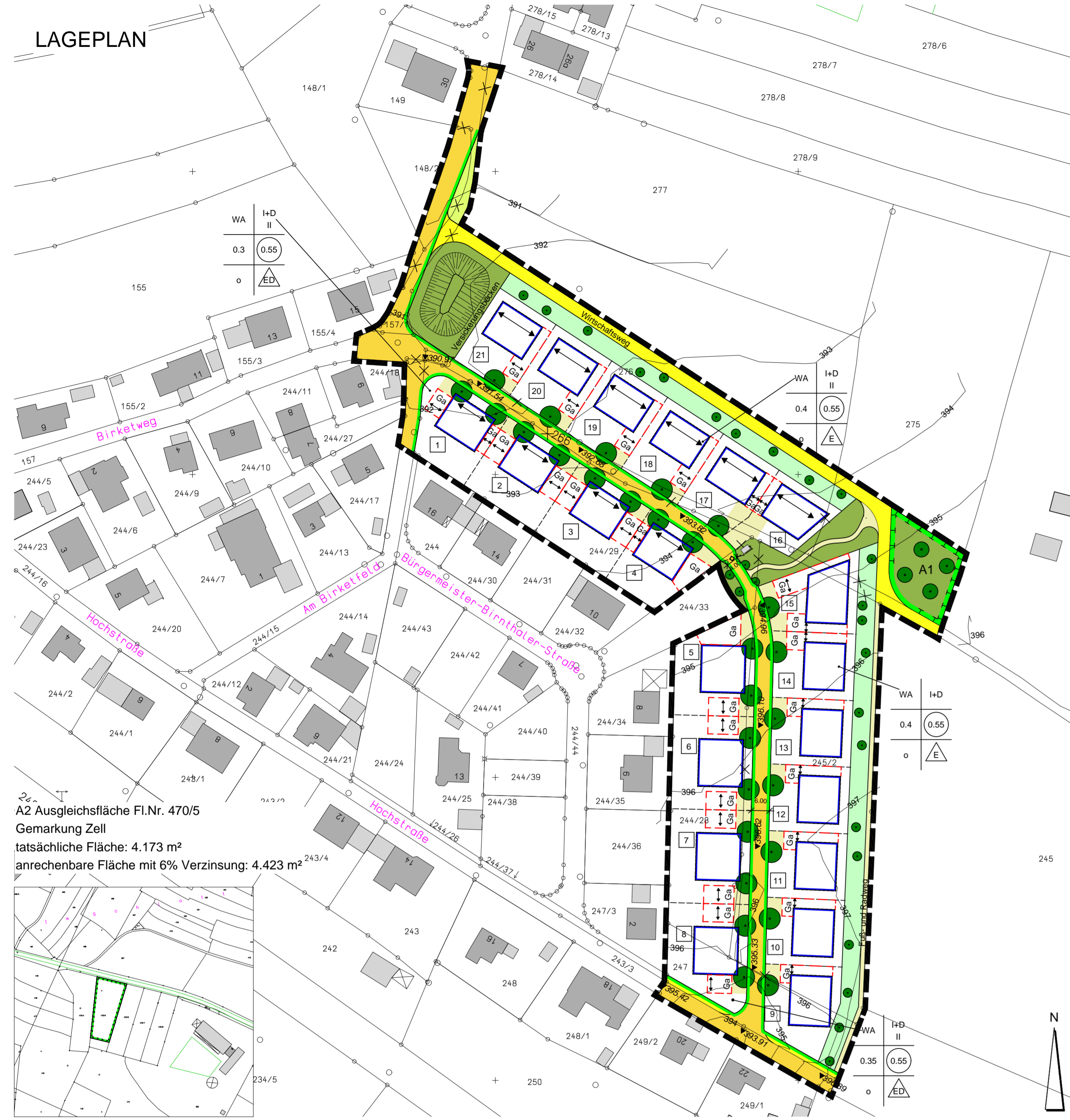


LAGEPLAN



A2 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 470/5 Gemarkung Zell tatsächliche Fläche: 4.173 m² anrechenbare Fläche mit 6% Verzinsung: 4.423 m²



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. 80 „BIRKETFELD III - ZELL“ als SATZUNG

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 h+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 Höchstgrenze
2.3 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, 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) Abweichend hiervon wird bei Einzelhäusern eine Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit zugelassen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung darf max. 30% der Gesamtwohnfläche betragen und wird auf max. 49 m² begrenzt. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig)

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

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 Fußweg, Wirtschaftsweg

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

- 6. Sonstige Planzeichen
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
6.2 Maßzahl in Metern, z.B. 6,0 m
6.3 nicht zu versiegelnde Flächen
6.4 396.89 Geländeoberkante neue Geländehöhen ü.NN

- 7. Grünordnung
7.1 zu pflanzende Bäume
7.2 Gehölzstreifen auf öffentlichem Grund (zweireihige Hecke, durchsetzt mit Einzelbäumen)
7.3 öffentliche Grünfläche
7.4 Böschungen
7.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), z.B. A1
7.6 landwirtschaftliche Flächen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Abstandsflächen: Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen.
1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen: Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, ausgenommen sind die Grünflächen.
1.2.2 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 1,20 m einhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 2.1 Bauliche Gestaltung:
2.1.1 Zulässig sind nur längsgerichtete, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2. Die Baukörper der Parzellen 5 bis 14 sind orthogonal zur Erschließungsstraße zu errichten.
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 Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sie sind zeitgleich zu planen und auszuführen.
2.1.4 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.
2.2 Dachgestaltung:
2.2.1 Dachform und Dachneigung bei J+D* 35°-42° symmetrisches Satteldach mit mittigem First bei JI* 25°-30° symmetrisches Satteldach mit mittigem First oder Walmdach
Nebengebäude, Wintergärten, überdachte Veranden und Pergolen können auch flach geneigte oder Flachdächer erhalten.
2.2.2 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Garagen und Nebenanlagen sind mit naturroten Dachziegeln, gleichfarbigen Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken.
2.2.3 Dachgauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Negative Gauben (Dachschneitte) 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.
2.2.4 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. Die allgemeinen Abstandsflächen 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, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes.
2.4.2 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude gemessen am Schnittpunkt Außenkante der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1 m unter dem First der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, beträgt im Mittel bei „H+D“ maximal 4,50 m, bei „JI“ maximal 7,00 m.
2.4.3 Der Kniestock ist bei „H+D“ auf maximal 0,50 m festgesetzt, bei „JI“ ist nur ein konstruktiver Kniestock (maximal 0,25 m) zulässig. Als Maß gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, gemessen an der Außenwand.

2.5 Geländeveränderungen:

Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzugleichen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 2:1 abzuschneiden, der Abstand des Böschungsfußes zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig. Das Regenrückhaltebecken ist zu den Seiten mit einem Böschungswinkel von max. 1:3 abzuschneiden.

2.6 Zufahrten und Einfriedungen:

- 2.6.1 Straßenseitig sind nur sockellose Holz- bzw. Metallzäune (kein Metallgitter, 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.). Zufahrten zu Doppelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
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.

3. GRÜNORDNUNG

- 3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.6.
3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang anzulegen und in dieser Weise zu erhalten, artensprechend 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 3.6.
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 3.6.
3.5 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §1 Bauverordnungsverordnung BauVorIV beizufügen.
3.6 Artenlisten (Auswahl)
Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v, 100/150 Bäume, Hochstamm 3 x v, StU 12/14

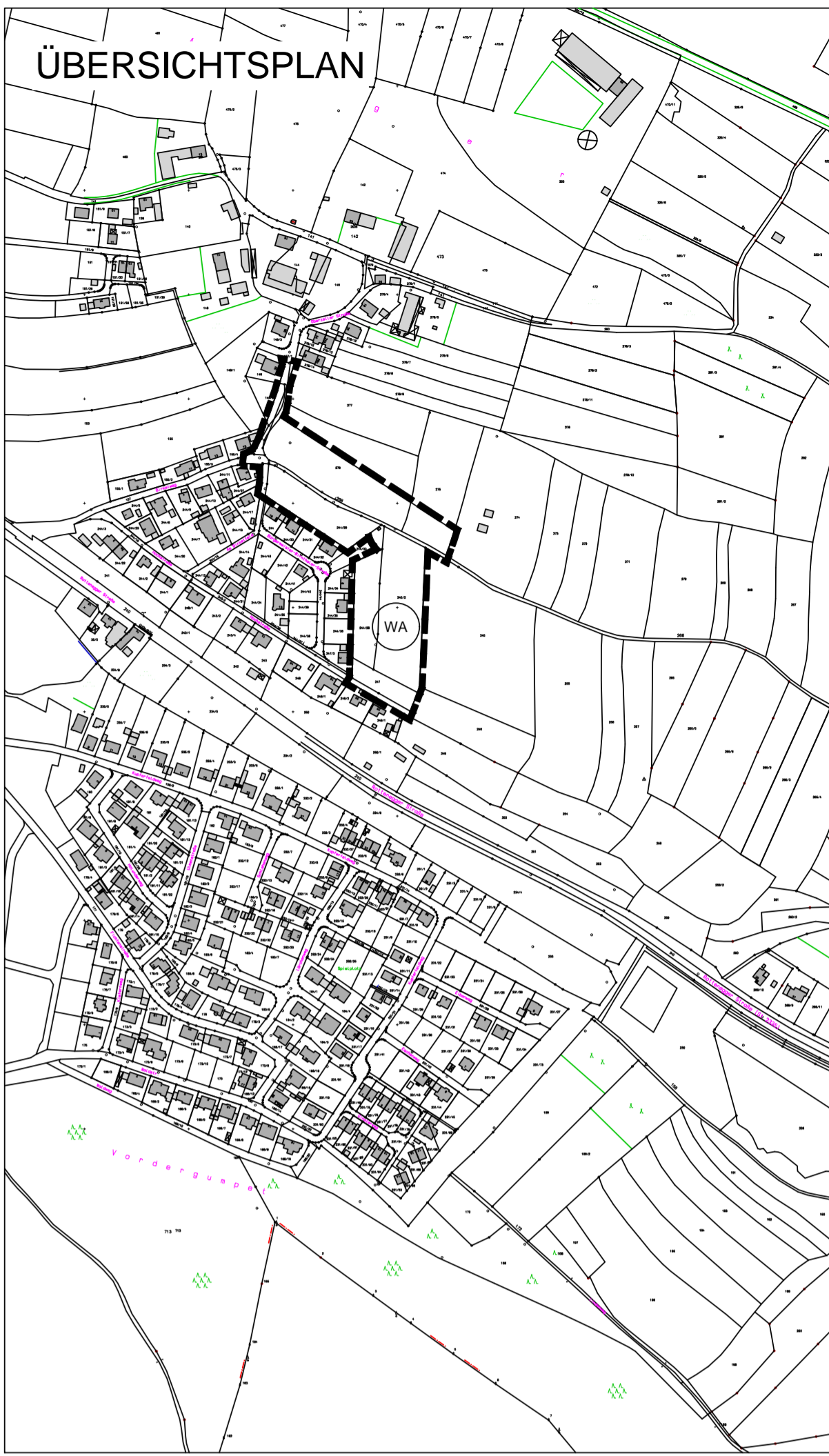
- 3.6.1 Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Siltzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Prunus padus - Traubeneiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstgehölze als Halb- und Hochstamm
3.6.2 Sträucher:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
3.7.1 Das Ausgleichsflächenmaß beträgt 5.012 m². Davon werden 589 m² innerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichem Grund auf den durch Planzeichen A 7.5 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) umgesetzt. 4.173 m² werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf einer Teilfläche der Flurnummer 470/5, Gemarkung Zell ausgeglichen.
3.7.2 Die Ausgleichsfläche A1 ist als Streuobstwiese (4 Bäume, siehe Lageplan) mit lokalen Obstsorten (Most- und Lagerobst) anzulegen. In den ersten 5 Jahren ist mehrmalig eine Sichtkontrolle, ggf. mit Baumschnitt vorzunehmen. Flächengröße: 589 m²
3.7.3 Die Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Geltungsbereiches wird auf einer Öko-kontrollfläche der Stadt Geisenfeld mit der Flurnummer 470/5, Gemarkung Zell realisiert und ist weiterhin wie folgt zu pflegen: jährliche Mahd mit Abfahren des Mähgutes, keine Düngung. Entwicklungsziel ist eine extensive Feuchtwiese. Tatsächliche Flächengröße: 4.173 m², anrechenbare Flächengröße aufgrund ökologischer Verzinsung: 4.423 m².

- 3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Spezieller Artenschutz)
Bei allen Baumaßnahmen sind die Belange des speziellen Artenschutzes im Einzelfall zu prüfen und ggf. entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen und durchzuführen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d.l.M abzustimmen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. vorhandene Flurstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. aufzuhebende Flurstücksgrenzen
4. Flurstücksnummer
5. Parzellennummer
6. vorhandene bauliche Anlage (Trafostation in öffentlicher Grünfläche)
7. Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Stromkabel Bestand)
8. Höhenlinien mit Höhennoten des vorhandenen Geländes
9. 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 Einzelleisungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.
9.1 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.

ÜBERSICHTSPLAN



- 9.2 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.
9.3 Dachliegender Fenster 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.
10. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
11. Erforderliche Grundwasseraberkungen im Zuge von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
12. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
13. 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.
14. Der Oberflächenwasserabfluss darf durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert werden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
15. 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. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
7. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Rathaus Geisenfeld erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Logo of the City of Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen / Ilm, Oberbayern. BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „BIRKETFELD III - ZELL“ STADT GEISENFELD

Administrative information: STADT: GEISENFELD, LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM, OBERBAYERN, REGIERUNGSBEZIRK: GEISENFELD, den, Christian Staudter (1. Bürgermeister), FASSUNG VOM: 17.10.2013, ZEICHNUNGSMASSSTAB: ÜBERSICHTSPLAN M 1/5.000, LAGEPLAN M 1/1.000, PLANGRUNDLAGEN: DIGITALISIERTE FLURKARTEN M 1/1.000, M 1/5.000, PLANUNG: Christian Staudter (1. Bürgermeister), SCHWARZ ARCHITECTEN, STADTPLANER, HOLZSTRASSE 47, 80469 MÜNCHEN, TELEFON 089 / 4900 1346, TELEFAX 089 / 4900 1836, E-MAIL info@schwarzarchitekten.de