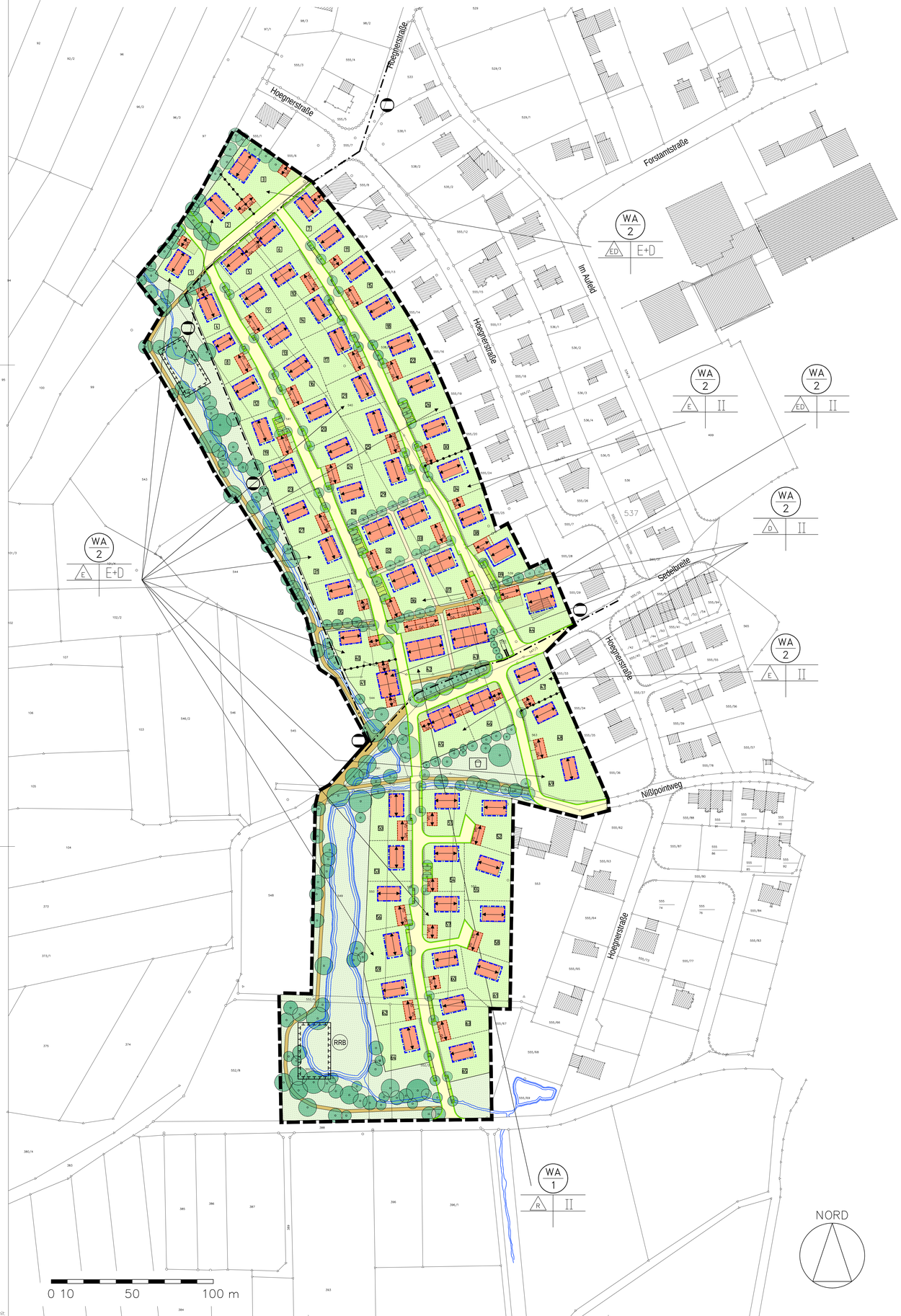
BEBAUUNGSPLAN NR.: 17 "IM AUFELD II"

6. ÄNDERUNG



Bearbeitet mit:
BAULEIT.CAD

Die Stadt Geisenfeld erläßt aufgrund

- der §§ 1; 1a ; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.: 17 "Im Aufeld II" 6. Änderung

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Änderungsbebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

z.B. WA 2 / WA 1 — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind max. 2,
je einzelnes Reihenhaus max. 1 Wohneinheit zulässig

3. Maß der Nutzung

E+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Erdgeschoss als Vollgeschoß;das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden

II — Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Bauraum für Garagen / Carports

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

R — nur Reihenhäuser zulässig

Firstrichtung

5. Öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Stellplätzen und Pflanzgebot

Fußwege

6. Private Flächen am Straßenraum

Stauraum vor Garagen, Garagenzufahrt

Gartenflächen am Straßenraum, die nicht eingezäunt werden dürfen

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

private Fußwege - öffentliche Nutzbarkeit grunddienstlich zu sichern

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume

Ausgleichsfläche
Fläche zur Umsetzung der auf der geschützten Feuchtfläche auf Fl.Nr. 544 Gem. Geisenfeld vorhandenen Pflanzen.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze

ursprüngliche Abmarkung

geplante Grundstücksgrenze

555/77 — Flurstücknummer

Parzellennummer

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

Erdgasleitung, bestehend

Gebäudevorschlag

private Grünfläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

RRB — Regenrückhaltebecken
gem. wasserrechtlichem Verfahren

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5)

2. Baukörper

Der Grundriß der Hauptbaukörper ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung, d.h. die Traufseite ist mind. 3,0 m länger als die Giebelseite zu planen.

3. Dächer

3.1 Dachform: Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Garagen und Nebengebäude)

3.2 Dachneigung: bei E+D 35° - 45°
bei II 30° - 32°

3.3 Dachaufbauten: Bei E+D sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit einer Breite von je max. 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig.
Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,0 m unter den 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.

4. Doppelhäuser

4.1 Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Höhenlage und mit gleicher Putzstruktur, gleicher Dachdeckung, sowie gleichen Fenstern auszuführen.

4.2 Doppelhäuser sind zeitgleich zu planen und auszuführen.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen profilgleich sowie mit gleicher Höhenlage zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. (s.a. 4.1 Doppelhäuser)

5.2 Garagen sind mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Bei beidseitigem Grenzausbau gilt die o.a. Festsetzung 5.1 als vorrangig.

5.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein 3,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend den Festsetzungen zur privaten Fläche am Straßenraum zu gestalten ist.

5.4 Nebengebäude mit einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m² und einem Abstand zum Straßenrand von mind. 1,20 m dürfen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden.

6. Höhenlage und Höhen

6.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf max. 50 cm über dem an das Baugrundstück angrenzenden Fahrbahnrand liegen.

6.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.

6.3 Kniestockhöhe: bei E+D max. 50 cm
bei II max. 25 cm

Die Kniestockhöhe ist von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

7. Einfriedungen

7.1 Private Flächen am Straßenraum die gem. Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 6 - "Gartenflächen am Straßenraum, die nicht eingezäunt werden dürfen" - gekennzeichnet sind müssen bis zu einer vom Straßenrand gemessenen Tiefe von mind. 1,20 m von Einzäunungen freigehalten werden. In begründeten Ausnahmefällen darf die Mindesttiefe von 1,20 m abweichend bis auf 0,60 m reduziert werden.

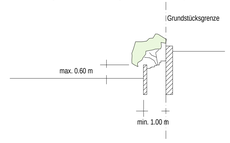
7.2 Die westliche Grundstücksgrenze (Ortsrand) der Parzellen 1,4,8,12, 19,23,27,31,35,40,41, 50,53,56,62 und 64 darf nicht eingezäunt werden.
Zum Schutz von Kleinkindern ist als Ausnahme die Errichtung von provisorischen Zäunen ohne Sockel und Fundamente auf eine zeitlich begrenzte Dauer möglich.
Der provisorische Zaun ist in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die verbleibende Fläche zwischen Provisorium und Grundstücksgrenze ist gleichzeitig mit der Errichtung des Zaunes mit Sträuchern und Bäumen gem. Pkt. 9.2 Festsetzungen durch Text zu bepflanzen.

7.3 Straßenseitig sind nur senkrechte Holzlattenzäune 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.

8. Geländeveränderungen

8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. Höhe OK der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

8.2 Stützmauern sind nicht zulässig.
Ausgenommen von dieser Regelung sind die Parzellen: 7,11,15,18,22,26,30,34 und 38
Hier dürfen an der östlichen Grundstücksgrenze zur Abstufung der angrenzenden Auffüllungen, Stützmauern u.ä. ebenfalls Stützmauern errichtet werden.
Diese können in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze und in einer Höhe von max. 0,60 m , gemessen von OK nat.Gelände errichtet werden.
Die Stützmauern sind gem. Pkt. 9.2 Festsetzungen durch Text zu hinterpflanzen.



9. Grünordnung

9.1 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. 9.2)
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

9.2 Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Obstbäume als Halb- und Hochstämme	

b) Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

9.3 Öffentliche Grünflächen.
Eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist zwingend erforderlich.
Bei der Durchführung entsprechender Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

10. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp.wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).
Offene Stellplätze sind außerhalb der Bauräume zulässig.

11. Wasserwirtschaft

11.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

11.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

11.3 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

11.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S.279 soweit wie möglich zu vermeiden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Insbesondere ist vor Parzellierung die bestehende Erdgasleitung einzumessen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versogungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert,d.h. auf Privatgrund gestellt.
Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

3. 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 Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden,sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden

4. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Aufeld II" und seine bisherigen Änderungen vollständig. Die Begründung, sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2017 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 13.09.2017 bis 13.10.2017 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 13.09.2017 bis 13.10.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.10.2017 als Satzung beschlossen.

Geisenfeld, den .....

.....
Christian Staudter
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Geisenfeld, den .....

.....
Christian Staudter
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geisenfeld, den .....

.....
Christian Staudter
Erster Bürgermeister

Siegel

STADT GEISENFELD, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR.: 17 "IM AUFELD II"

6. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 27.07.2017
GEÄNDERT, DEN 26.10.2017

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj. Nr.1013.167