PRÄAMBEL

Die **STADT GEISENFELD**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9, 10, 10a, 13 und 13a 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „WALDSIEDLUNG III - 4. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 24 "Waldsiedlung III - 4. Änderung" in der Fassung vom ....

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom ....

Diese vierte Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 „Waldsiedlung III“ und alle bisherigen Änderungen.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne des §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 I+D max. 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 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

2.4 (0.5) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,5

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o offene Bauweise

3.2 Baugrenze

3.3 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.4 ⟷ Firstrichtung zwingend

4. Flächen für Garagen, Stellplätze

4.1 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze

4.2 St Stellplätze

5. Sonstige Planzeichen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

5.2 3,0 Maßzahl in Metern

6. Grünordnung

6.1 Baum, zu pflanzen

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.3 Unversiegelte Flächen mit wasserdurchlässigem Belag

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen:

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

2.1 Garagen sowie Stellplätze mit Schutzdächern und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.

2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m². Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Parzellen nördlich des Eschen- und Eibenweges:
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens, gemessen an der zur Erschließungsstraße orientierten Außenwand des Hauptgebäudes, darf das Niveau des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße nicht übersteigen.

Parzellen westlich des Kupferfeldweges:
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.

4. Höhe der baulichen Anlagen und Dachgestaltung:

4.1 Die traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße, darf im Mittel

bei „I+D“ max. 4,40 m an der südlichen Baugrenze,
max. 5,10 m an der nördlichen Baugrenze,

bei „II“ max. 6,70 m an der südlichen Baugrenze,
max. 7,40 m an der nördlichen Baugrenze betragen .

4.2 Die zulässige Dachneigung darf bei „I+D“ 35°-42° betragen, bei einer Kniestockhöhe von max. 0,50 m. Bei „II“ darf die zulässige Dachneigung 7°-25° betragen, bei einer Kniestockhöhe von max. 0,25 m. Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, gemessen an der Außenwand.

4.3 Bei „I+D“ sind nur Satteldächer zulässig, bei „II“ Sattel- oder Walmdächer. Garagendächer sind der Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper anzupassen oder als Flachdächer auszubilden.

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

4.4 Die geneigten Dächer des Hauptbaukörpers und der Garagen sind mit rotbraunen, grauen oder schwarzen Dachziegeln oder Betonziegeln oder nach dem äußeren Erscheinungsbild vergleichbarem Material zu decken.

4.5 Mehrfarbige Dächer sind unzulässig.

4.6 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

4.7 Doppelhäuser sind in Dachform, -eindeckung und -neigung einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser müssen profil- und höhengleich sein.

5. Bauliche Gestaltung:

Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind verputzte und hell (weiß oder pastellfarben) gestrichene Mauerflächen oder Holzverschalungen (naturbelassen oder braun) zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

6. Geländeveränderungen:

Das Gelände ist im Bereich der baulichen Anlagen an das Niveau der Erschließungsstraße bzw. öffentlichen Grünfläche anzugleichen. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzuböschen, der Abstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Stützmauern sind unzulässig, ausgenommen bei Zufahrten zu Grenzgaragen.

7. Zufahrten und Einfriedungen:

7.1 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.).

7.2 Garagenzufahrten bis zu einer Tiefe von 5,0 m sind von Einfriedungen freizuhalten.

7.3 Straßenseitig sind Einfriedungen nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,30 m. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Straßenseitig sind Metallgeflecht, Industriezäune, Stabmatten und Maschendrahtzäune unzulässig. Mauern und Gabionen sind generell unzulässig.

8. Grünordnung:

8.1 Allgemeines

8.1.1 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m³ vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).

8.1.2 Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Mindestpflanzqualität für Baum- und Strauchpflanzungen ist dem Punkt 8.2.3 zu entnehmen.

8.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.2.1 Je 200 m² angefangener unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Hierbei werden die auf den Grundstücksflächen durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume mit angerechnet.

8.2.2 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern (Pflanzenvorschläge siehe unter Hinweise Pkt. 11.1) zu bepflanzen und durch Ansaaten zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen.

8.2.3 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, 3xv., mB. StU 12/14
Obstbäume: 2xv. StU. 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling
Verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

8.2.4 Auf Flächen (siehe Festsetzung durch Planzeichen Pkt. 6.2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 3,0 m eine Eingrünung mittels Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher anzulegen. Pro 10 m² Grünfläche sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. vorhandene Flurstücksgrenzen

2. bauliche Anlagen

3. *231/22* Flurstücksnummern

4. 388.0 Höhenlinien mit Höhenkoten des vorhandenen Geländes ü.NN, (z.B. 388.0 m)

5. 399.29 Höhenkoten der Verkehrsflächen ü.NN (z.B. 399,29 m)

6. 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.

7. Wasserwirtschaft:

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

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

Erforderliche Bauwasserhaltungen sind im Zuge von Baumaßnahmen im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Tankbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

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.

8. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

9. 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.

10. Wärmepumpen:

Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.

Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

11. Grünordnung:

Bei allen Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden fachgerecht zu sichern, zu lagern und so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächig mit einer Deckansaat versehen werden. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB wird hingewiesen.

Baumpflanzungen entlang von befestigten Flächen sind entsprechend des Regelwerkes „FLL- Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen.

Freiflächengestaltungsplan
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Grenzabstände bei Baum- und Strauchpflanzungen
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

11.1 Pflanzlisten

Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Arten empfohlen:

Für die durch textliche Festsetzungen festgesetzten Laubbäume und Sträucher im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nachfolgende Arten und Sorten empfohlen:

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn in Arten und Sorten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Arten und Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche in Arten und Sorten
Crataegus lavallei ‘Carrierei’	Apfel-Dorn
Prunus avium ‘Plena	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia ‘Brouwers’	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde in Arten und Sorten
Obstbäume:	
Malus in Arten und Sorten	Apfel in Arten und Sorten
Pyrus in Arten und Sorten	Birne in Arten und Sorten
Prunus in Arten und Sorten	Kirschen, Pflaumen, Zwetschgen in Arten und Sorten
Sträucher:	
Amelanchier lamarckii	Kupfer - Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch - in Arten und Sorten
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Salix spec.	Weiden in Arten
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

12. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Nr. 24 „Waldsiedlung III – 4. Änderung“, Stadt Geisenfeld verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. Die DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Ebenso wie die der Planung zugrunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Erlasse sowie die fachlichen Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) können diese bei der Stadt Geisenfeld zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs . 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgelegt.

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

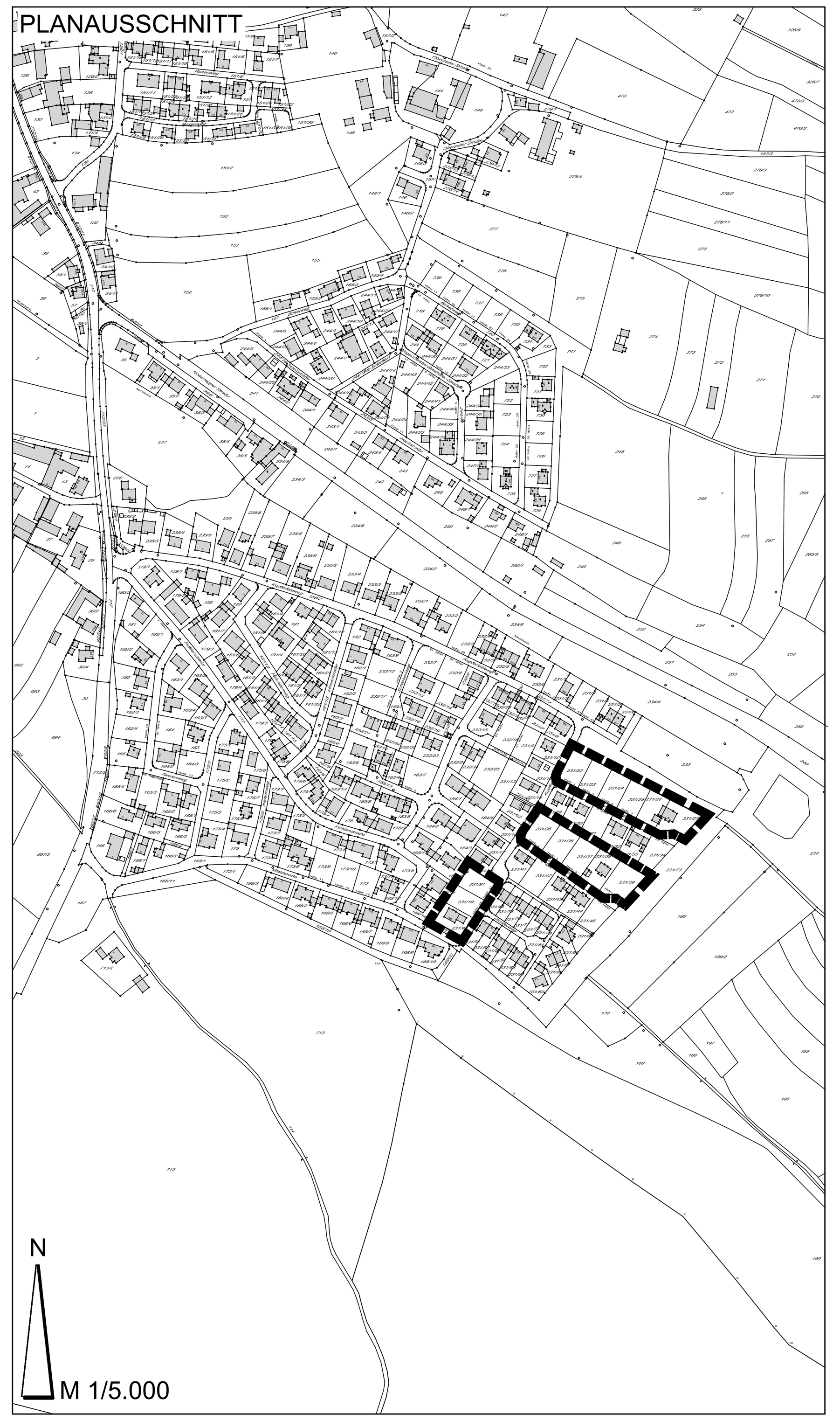
Geisenfeld, den ....
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Geisenfeld, den ....
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Geisenfeld, den ....
Christian Staudter
(1. Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN NR. 24

„WALDSIEDLUNG III – 4. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFAFFENHOFEN / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	**26.06.2019**
ZEICHNUNGSMASSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN	M 1/5.000
LAGEPLAN	M 1/1.000
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