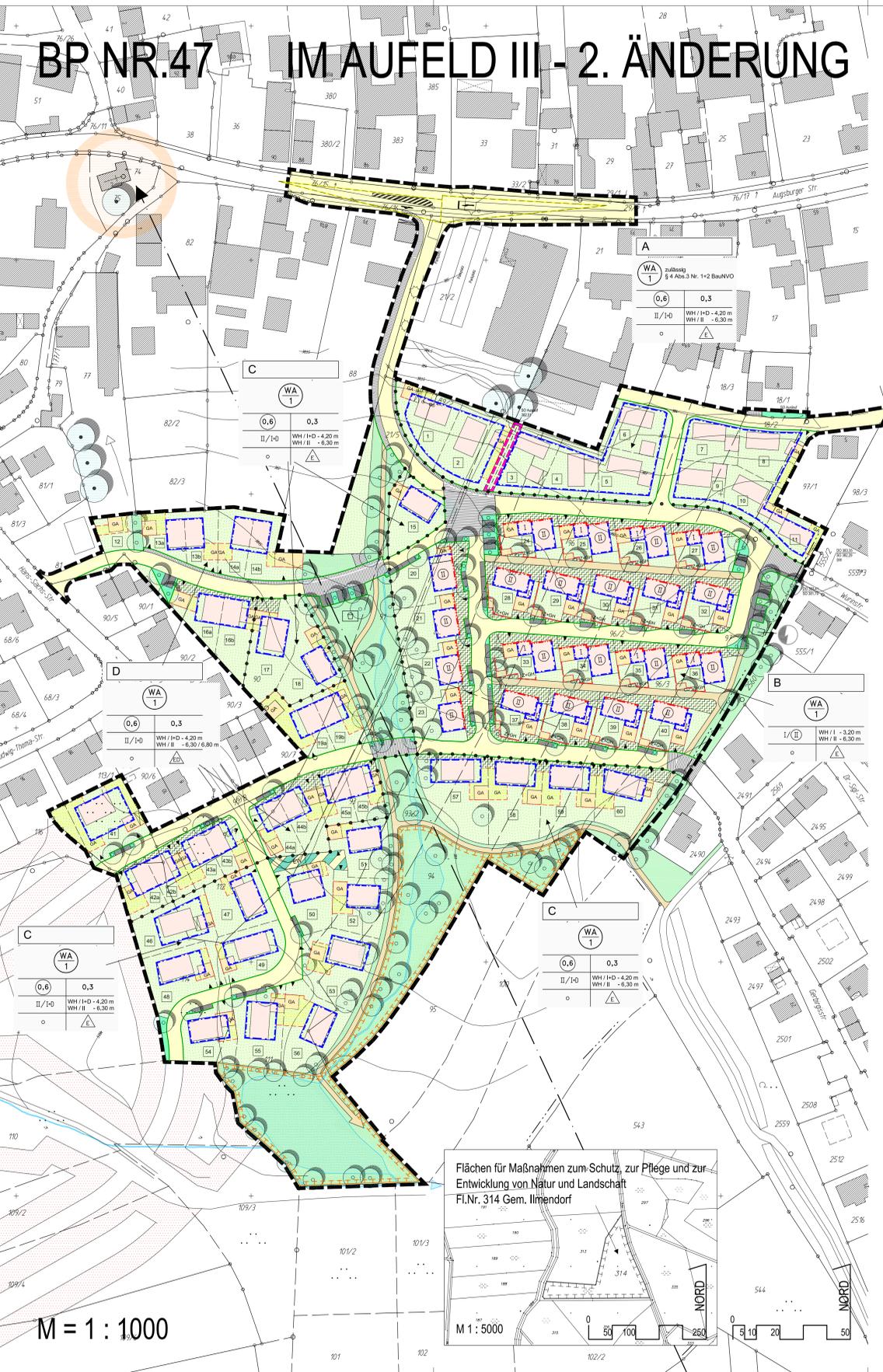


BP NR.47 IM AUFELD III - 2. ÄNDERUNG



Die Stadt Geisenfeld erläßt aufgrund
 - der §§ 2 Abs. 1.9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 91 der Bayer-Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den
 Bebauungsplan Nr. 47 "Im Aufeld III - 2. Änderung" in Geisenfeld
 als
SATZUNG

Diese 2. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan :
 Nr. 47 "Im Aufeld III" in Geisenfeld und dessen 1. Änderung vollständig

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
 - Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
 - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sowie je Doppelhausnütze 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. 48 m² begrenzt.
 - die gem. § 4 Abs.3 Nr.1+2 ausnahmsweise zulässige Nutzungen: "Betriebe des Betriebszweigs gewerbetriebe" sowie "sonstige nicht störende Gewerbetriebe" werden allgemein zugelassen.
- Maß der Nutzung**
 - Geschosflächenzahl = 0,6
 - Grundflächenzahl = 0,3
 - zwei Vollgeschosse zwingend
 - zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
 - ein Vollgeschoss als Höchstmaß
- Wandhöhen**, s. auch Pkt. 5.2 Festsetzungen durch Text
 - WH I / - 3,50 m
 - Wandhöhe bei einem Vollgeschoss = max. 3,20 m
 - WH II / - 6,30 / 6,80 m
 - Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) = max. 6,30 bzw 6,80 m
 - WH I+D / - 4,00 m
 - Wandhöhe bei einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach = max. 4,20 m
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - Baulinie. Die Längen der Hauptbaukörper entlang der Baulinie können um max. 1,50 m verkürzt werden.
 - Baugrenze
 - Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baukurve zugelassen.
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baupark für Garagen / Carports
 - Baupark für geschlossene Zeuanlagen und Gerätehäuschen
- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Strassenraumes - Stellplätze, Aufpflasterung, Gehweg, Strassenbegrenzung
 - Fußwege
 - Sichtdreieck
 - Das Sichtdreieck ist frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenebenkante zu halten. Vorgesetzte Bäume im Sichtdreieck sind als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme) mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über OK Fahrbahn versetzt zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Private Flächen am Straßenraum / an öffentlichen Verkehrsflächen**
 - Eigentümerweg
 - Garagenzufahrt
 - Gartenflächen an öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen siehe Festsetzung durch Text Nr. 6.1

- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielfeld
 - öffentliche Grünfläche - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
 - private Grünfläche
 - zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Baufeldbezeichnung
- Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung natürlich gestaltete Mulden
- Ausrichtung - Blickbeziehung
- Standort für Trafo

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5.) Hiervon ausgenommen wird das "Baufeld B", (s. Begründung Pkt. 3 / zu 4.)
- Dächer**
 2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First; bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First; bei I die Dächer der erdgeschossigen Gebäudeteile im "Baufeld B" sind den Hauptdächern anzupassen
 2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°; bei II 25° - 30° für Satteldächer; 15° - 22° für Pult- und Walmdächer entsprechend Hauptdach
 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 Hauptgebüdes einbinden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei II und I 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. Dachneigungen sind unzulässig.
- Doppelhäuser**
 3.1 Doppelhäuser sind profilig mit gleicher Höhenlage und mit gleicher Putzstruktur, gleicher Dachdeckung, sowie gleichen Fenstern auszuführen.
 3.2 Doppelhäuser sind zugleich zu planen und auszuführen.
- Garagen**
 4.1 Bei beidseitigem Grenzzaubau sind Garagen und Nebengebäude LS. des Art.7 Abs.4 BayBO profilig mit gleicher Höhenlage zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen. (s. 3.1 Doppelhäuser)
 4.2 Garagen und Nebengebäude sind mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
 4.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 3,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend den Festsetzungen zur privaten Fläche am Straßenraum zu gestalten ist.
- Höhenlage und Höhen**
 5.1 Die Sockelhöhe bezogen auf das Strassenniveau (am Eingangsbereich) bis OK-EG - Rohdecke darf max. 0,20 m betragen. Für die Parzellen 2 ; 3 und 4 ist die zulässige Sockelhöhe auf das natürliche Gelände (am Eingangsbereich) zu beziehen, d.h. hier darf die OK-EG - Rohdecke max. 0,20 m über dem natürlichen Gelände am Eingangsbereich des Gebäudes liegen.
 5.2 Wandhöhen
 bei I+D : 4,20 m
 bei II : 6,30 m (s.a. 5.3)
 bei I : 3,20 m
 Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.
 5.3 Die Wandhöhe der Gebäude mit "II" wird auf den Parzellen 13; 14; 16 - 19 und 41 - 45 mit max. 6,80 m festgesetzt. Der Kniestock wird bei diesen Gebäuden auf max. 25 cm, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußplatte begrenzt.
 5.4 Bei Pultdächern darf die Firsthöhe bezogen auf OK-EG Rohfußboden max. 8,50 m betragen.

- Einfriedungen - Nebengebäude**
 6.1 Private Flächen an öffentlichen Verkehrsflächen nach Festsetzung durch Planzeichen Pkt.6 - "Gartenflächen an öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen", sind von Einzäunungen freizuhalten.
 6.2 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.
 6.3 Nebengebäude mit einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m² und einem Abstand zum Straßenrand von mind. 1,20 m dürfen auch außerhalb der Baukurve errichtet werden. Dies gilt nicht für das Baufeld B - hier werden Nebengebäude nur im Rahmen der folgenden Festsetzung Nr. 6.4 zugelassen. Ausgenommen hiervon werden die Parzellen 20; 21; 22 und 23 - hier gelten die Bestimmungen nach Satz 1.
 6.4 Innerhalb des Baufeldes B dürfen auf den entsp. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen (Festsetzungen durch Planzeichen Pkt.4) geschlossene Zeuanlagen mit Gerätehäuschen errichtet werden. Die Zäune und Gerätehäuschen sind einheitlich aus Holz; in Pfosten-Riegelbauweise mit Stülps- oder Deckelschalung herzustellen. Die Höhe der Zäune darf max. 1,80 m betragen. Die Gerätehäuschen müssen mit nach aussen geneigten Fußböden und einer Traufhöhe von max. 2,20 m errichtet werden.
- Grünordnung**
 7.1 Private Grünflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. In 300 MZ angelegene Grundstückflächen ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen, (s. 7.3) Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 7.3 Artenauswahl
 Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:
 a) Bäume: Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Betula pendula, Sorbus intermedia, Obstbäume als Halb- und Hochstämme
 Spitzahorn, Gemeine Esche, Stieleiche, Winterlinde, Sandbirke, Schwedische Mehlbeere, Hochstämme
 b) Sträucher: Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix caprea, Viburnum opulus
 Feldahorn, Kornelkirsche, Hartrieel, Haselnuß, Weißdorn, Liguster, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Hundrose, Salweide, Gemeiner Schneeball
- Öffentliche Grünflächen**
 Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 7 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.
 Folgende heimische Bäume sind zu verwenden:
 Fraxinus excelsior, Gemeine Esche, Stieleiche, Tilia cordata, Winterlinde, Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

- Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege**
 8. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schottermassen, Rasensteine u.s.w.)
- Geländeveränderungen**
 9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. Höhe OK der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
 9.2 Stützmauern sind nicht zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlüsse sind in Wandnähe an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassererhöhende 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 Heizöltankhalter gegen Auftrieb gesichert werden
- 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.
- Brandschutz**
 Durch die verkürzten Abstandsflächen innerhalb des Baufeldes B werden möglicherweise Belange des Brandschutzes berührt. Es wird darauf hingewiesen daß bei nicht ausreichenden Abständen die Errichtung von öffnunglosen Brandwänden erforderlich werden kann.
- Zeuanlagen, Gerätehäuschen im Baufeld B**
 Die Zeuanlagen, Gerätehäuschen sind im Baufeld B mit Stülps- oder Deckelschalung herzustellen. Die Höhe der Zäune darf max. 1,80 m betragen. Die Gerätehäuschen müssen mit nach aussen geneigten Fußböden und einer Traufhöhe von max. 2,20 m errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss am
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
 - Öffentlichkeitsbeteiligung (Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB) vom bis
 - Satzungsbeschluss am
 - Bekanntmachung am
- Geisenfeld, den
- J. Alter
 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

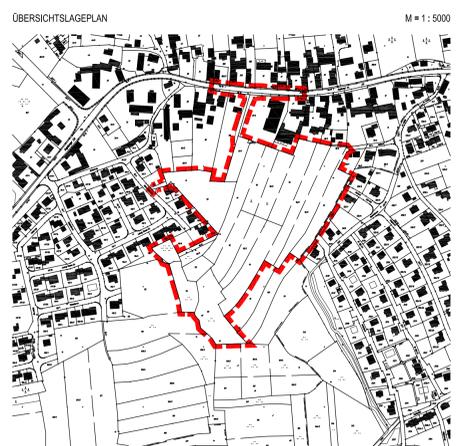
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am

Geisenfeld, den

J. Alter
 1. Bürgermeister

STADT GEISENFELD, LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 47 "IM AUFELD III - 2. ÄNDERUNG" IN GEISENFELD



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN
 Architektur
 Bauplanwesen
 Vermessungswesen
 Erschließungsträger

PFAFFENHOFEN, DEN 22.03.2007
 GEÄNDERT, DEN 24.05.2007

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