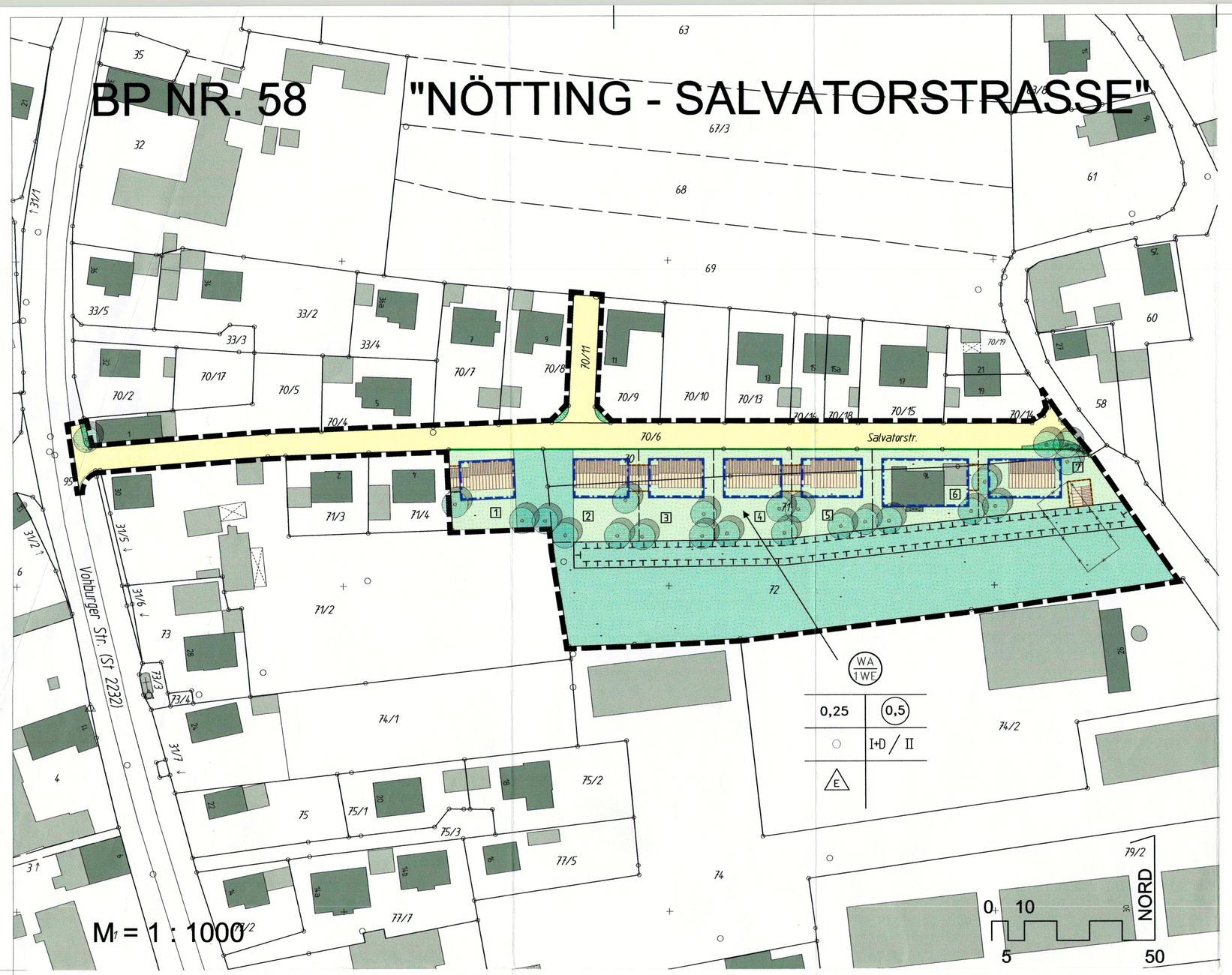
BP NR. 58 "NÖTTING - SALVATORSTRASSE"



M = 1 : 1000

Die Stadt Geisenfeld erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- des Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr.58 "Nötting - Salvatorstrasse"

als

Satzung

BESTANDTEILE DER SATZUNG

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

WA / 1 WE — allgemeines Wohngebiet: gem. § 4 BauNVO pro Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig

3. Maß der Nutzung

0,25 — Grundflächenzahl

0,5 — Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß :

II — 2 Vollgeschoße

I+D — Ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dach. Das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

Baugrenze

Bauraum für Garagen

E — nur Einzelhäuser zulässig

5. Grünordnung

Pflanzgebot-zu pflanzende Bäume, Standorte veränderbar siehe Festsetzungen durch Text Pkt. 8

private Grünfläche

private Grünfläche - von Bebauung freizuhalten

Fläche für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

6. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Strassenbegrünung - Pflanzgebot

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grunstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

482/2 — Flurstücknummer

2 — Parzellennummer

8 — vorhandene Gebäude

Gebäudevorschlag

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

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

2. Baukörper

Der Grundriss der Baukörper einschließlich möglicher Ausbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen (Seitenverhältnis mind. 1:1,2).

Die Giebelbreite der Häuser wird auf max. 10,0 m begrenzt.

3. Dächer

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

3.2 Dachneigung :

I+D — 38° - 45°

II — 20° - 28°

3.3 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder ziegelroten Betonziegeln zu decken.

3.4 Dachaufbauten : Pro Gebäude sind ab einer Dachneigung von mind. 38° je Dachfläche maximal 2 Satteldach- bzw. Schleppgauben mit einer Breite von je maximal 1,50 m und Zwerchgiebel mit einer Länge von maximal 1/3 der gesamten Gebäudelänge zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50% der Gebäudelänge betragen.

4. Gestaltung

Fassaden sind zu verputzen und weiß oder pastellfarben zu streichen.

5. Garagen

Die Grundfläche von Garagen darf pro Grundstück max. 60 m² betragen.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.

6. Höhenlage und Höhen

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

6.2 Kniestockhöhe : maximal 50 cm.
Die Kniestockhöhe ist an der Außenwand von der OK Rohdecke bis UK Fußpfette zu messen.

6.3 Sockelhöhe : maximal 50 cm.
Die Sockelhöhe ist von OK Rohdecke bis OK mittleres Straßenniveau am Grundstück zu messen.

8. Grünordnung

8.1 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 (siehe 8.2) Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

8.2 Artenauswahl
Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilla cordata	Winterlinde
	Betula pendula	Sandbirke
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Obstbäume als Halb- und Hochstamm	
b) Sträucher	Acer campestre	Feldahorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix caprea	Salweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.3 Pflanzplan
Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan einzureichen (3-fach)

9. Wasserwirtschaft

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

9.2 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, eventuell vorhandene Drainagen sind wieder vorfluttauglich zu machen.

9.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß 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.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on 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 aufgestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
3. Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß	am	21.04.04	
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	03.06.04	
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 03.06.04	bis 05.07.04	
4. Billigungsbeschluß	am	29.07.04	
5. Öffentliche Auslegung	vom 06.09.04	bis 08.10.04	
6. Satzungsbeschluß	am	11.11.04	
7. Bekanntmachung	am	27./28.11.04	

Geisenfeld, den 29.11.2004

Alter
1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 11.11.04 gefaßten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Geisenfeld, den 14. Dez. 2004

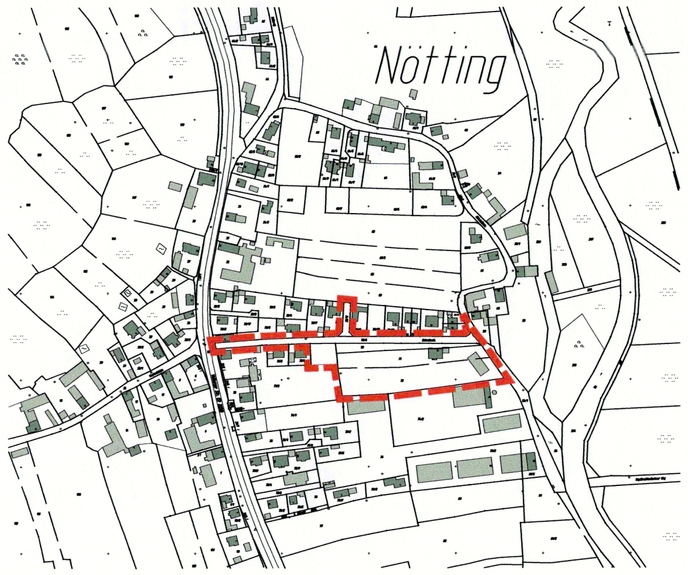
Alter
1. Bürgermeister

STADT GEISENFELD — LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 58 "NÖTTING - SALVATORSTRASSE"

Planexemplar des Landratsamtes Pfaffenhofen

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER :

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/5046-0
FAX.: 08441/5046-29
MAIL ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 21.04.2004

GEÄNDERT, DEN 29.07.2004

Bearbeitet mit: BAULEIT.CAD