



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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „KAPELLENWEG - ILMENDORF 1. ÄNDERUNG“ als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 45 "Kapellenweg - Ilmendorf 1. Änderung" in der Fassung vom

Mit beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom
- die schalltechnische Untersuchung vom 15.10.2000.

*Diese 1. Änderung ersetzt den Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Kapellenweg - Ilmendorf“.

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- 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.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - H+D** max. Zahl der Vollgeschosse (das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliche Vollgeschoss i.S. der BayBO sein), z.B. 1+D
 - 0,35** Grundflächenzahl (GRZ).
 - 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
o offene Bauweise
 - 3.2** ———— Baugrenze

- 3.3** nur Einzelhäuser zulässig
Pro Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 3.4** Firstrichtung zwingend
- 4.** **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Gehweg / Radweg
- 4.2** Straßenbegrenzungslinie
- 5.** **Flächen für Garagen, Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 Umgrünung von Flächen für Garagen, überdeckte Stellplätze
- 6.** **Sonstige Planzeichen**
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
6.2 Maßzahl in Metern (z.B. 4,7 m)
6.3 Sichtdreieck mit Maßangaben
6.4 abgestufte Lärmschutzwand
- 7.** **Grünordnung**
7.1 Einzelbaum, zu pflanzen
7.2 Straßenbegleitgrün
7.3 unversiegelte Flächen mit wasserdurchlässigem Belag auf privatem Grund

- B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**
1.1 **Abstandsflächen:**
An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
 - 1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:**
1.2.1 Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und Flächen für Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
1.2.2 Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m². Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

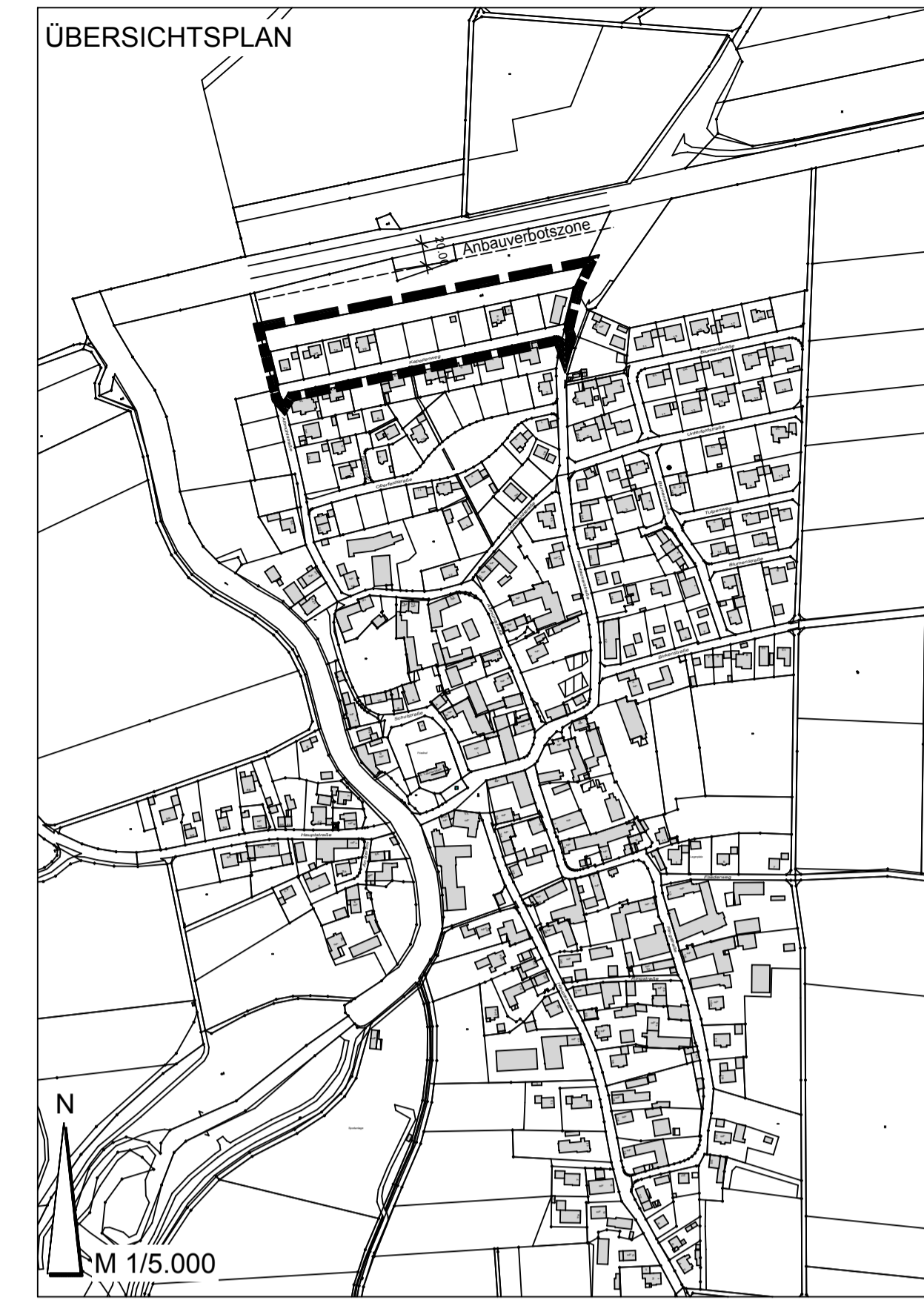
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- 2.1 Bauliche Gestaltung:**
2.1.1 Zulässig sind nur längsgerichtete, rechteckige Baukörper. Dies gilt ebenfalls für freistehende Garagen. Als Fassadenmaterial für Außenwände von Wohngebäuden und deren Garagen und Nebengebäude sind nur verputzte, hell gestrichene Mauerflächen, oder senkrechte Holzverschalungen (naturfarben oder hellbraun) zulässig.
2.1.2 Garagen und Nebenanlagen bei Grenzbebauung sind profil- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
2.1.3 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.
- 2.2 Dachgestaltung:**
2.2.1 Als Dachform werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Wintergärten, überdeckte Veranden und Pergolen können auch fach geneigte oder Flachdächer erhalten.
2.2.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 37°-42° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen erhalten die Dachneigung des Hauptbaukörpers.
2.2.3 Die Dächer des Hauptbaukörpers sowie der Garagen und Nebenanlagen sind mit naturroten Dachziegeln, naturroten Betonziegeln oder ähnlich wirkendem Material zu decken.
2.2.4 Dachgauben sind nur als einzelne Satteldach- oder Schleppgauben mit einer Breite von max. 1,30 m zulässig. Die Dachneigung von Satteldachgauben entspricht der des Hauptbaukörpers. Negative Gauben (Dachschneitten) sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerggiebel u.ä.) darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Auf der nördlichen Dachfläche sind Dachgauben unzulässig.
2.2.5 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,30 m² nicht überschreiten. Die Breite der Dachflächenfenster beträgt maximal 0,80 m. Pro Dachseite ist nur eine Belichtungsart zulässig.
2.2.6 Der Kniestock ist auf maximal 0,50 m festgesetzt, gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte.
- 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.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen:**
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 aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie des Kapellenweges beträgt maximal 4,30 m.
2.4.3 Lichtschächte sind mindestens 10 cm über Erschließungsstraßeniveau zu errichten.
- 2.5 Geländeänderungen:**
Wohnungen im Kellergeschoss sind unzulässig.
Zur Errichtung baulicher Anlagen darf das vorhandene Geländeneiveau (natürliches Geländeneiveau bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu definiertes Geländeneiveau) nur unwesentlich verändert werden (z.B. Angleichung des Vorgartens). Für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ist die Veränderung des natürlichen Geländes möglich, soweit es verkehrstechnische Belange erfordern.
- 2.6 Zufahrten und Einfriedungen:**
2.6.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur sockellose Holzläune (senkrechte Latten), Metallläune oder Strauchhecken von 1,0 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Gehweg. Straßenseitig sind Metallgeflechte, Industriezäune, Stabmatten und Maschendrahtzäune unzulässig. Mauern sind generell unzulässig.
2.6.2 Mülltonnenboxen sind in die Einfriedungen gestalterisch zu integrieren oder dicht abzapflanzen. Im Vorgartenbereich sind freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.
2.6.3 Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decken, auf Fuge verlegte Rasensteine etc.). Zufahrten zu Doppelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
2.6.4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 16 sind nicht zulässig.
- 2.7 Immissionschutz:**
2.7.1 Fenster von Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern im Dachgeschoss der Gebäude müssen so orientiert werden, dass die zur Belüftung erforderlichen Fenster auf die lärmabgewandte Südseite orientiert werden.
2.7.2 An den Fenstern, an denen die lärmschutztechnische Untersuchung Alt1500/2000-AS der Firma UTP Umweltechnik und Planungs GmbH, vom 15.10.2000 Überschreitungen der Orientierungswerte nach der Norm DIN 18005 festgestellt, ist das Maß der vorzunehmenden Schalldämmung anhand der Norm DIN 4109 unaufgefordert im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei sind die Fassadenseiten dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Für den Lärmpegelbereich III ist gem. Tab. 8 der DIN 4109/11.89 ein resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von R_{w, res} = 35 dB erforderlich.
- 3. GRÜNORDNUNG:**
3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich Verwendung finden Arten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Artenlisten siehe Ziffer 3.8.
3.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen und bei Abgang der Arten artenspezifisch 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 3.8.

- 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 Bäume können hierauf angerechnet werden.
Artenlisten siehe Ziffer 3.8.
- 3.5** Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m. Diese Bäume sind versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.6** Die festgesetzte Eingrünung auf Privatgrund ist spätestens bis zur Bauvollendung in vollem Umfang zu verwirklichen, anzulegen, zu pflegen und bei Abgang der Arten zu ersetzen.
- 3.7** Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan (Lageplan) gem. §§ 1 und 2 Bauvorlagenverordnung BauVorV beizufügen.
- 3.8** Artenlisten (Auswahl)
Pflanzqualifikationen: Sträucher 2 x v. 100/150 Bäume, Hochstamm 3 x v. SU 12/14
- 3.8.1** Bäume:
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitzahorn
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
- 3.8.2** Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Obststräucher

- C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - 94** Flurstücksnummer
 - zu beseitigende bauliche Anlagen
 - 4** Parzellennummer
 - Versorgungsleitungen unterirdisch (Bestand)
 - Böschungen, Neigung 1:1,5 (Lärmschutzwahl h = 4,0 m über Straßenebene B 16)
 - 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 Einzellösungen. Gestaltungsempfehlungen besitzen keine verbindliche Wirkung.
- 7.1** 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.
- 7.2** Glasflächen von Fenstern sollten ggf. durch Sprossen und Streben in stehende Rechtecke gegliedert werden. Querformatige, ungegliederte Fensterflächen sollten vermieden werden und Größe und Form der Fenster auf die Proportionen und die Gliederung der Fassade abgestimmt sein.
- 7.3** Balkone sind möglichst als vor die Fassade gestellte Holzkonstruktionen auszuführen. Von gemauerten oder geputzten Balkonen sollte abgesehen werden.
- 7.4** Dachliegefenster 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.
- 8.** Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 9.** 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 im Bauzustand zu beachten.
- 10.** Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 11.** Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
- 12.** Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
- 13.** Bei der Versickerung der Grundstücke ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TREGW) zu beachten.
- 14.** Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- 15.** Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7:1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 16.** Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt / Manching nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm und der Stadt Ingolstadt auf.

- D. VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus Geisenfeld öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Geisenfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Geisenfeld, den Christian Staudter (1. Bürgermeister)
 - Ausgefertigt
Geisenfeld, den Christian Staudter (1. Bürgermeister)
 - 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. 45

„KAPELLENWEG - ILMENDORF 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT:	GEISENFELD
LANDKREIS:	PFaffenhofen / ILM
REGIERUNGSBEZIRK:	OBERBAYERN
FASSUNG VOM:	19.11.2015
ZEICHNUNGSMAßSTAB:	
ÜBERSICHTSPLAN	M 1/5.000
LAGEPLAN	M 1/1.000
PLANGRUNDLAGEN:	
DIGITALISIERTE FLURKARTEN	M 1/1.000 M 1/5.000
PLANUNG:	
.....	
SCHWARZ ARCHITECTEN, STADTPLANER HOLZSTRASSE 47 80469 MÜNCHEN	
TELEFON	089 / 4900 1946
TELEFAX	089 / 4900 1836
E-MAIL	info@schwarzplaner.de