

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEISECK V

MARKT PFEFFENHAUSEN
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Bebauungsplan:
Ingenieurbüro Kritschel Städtebauliche- und Erschließungsplanungen
Gabelsbergerstraße 16. 84034 Landshut Tel 0871/61091
Bearbeitung: Dipl. Ing. W. Zett

Grünordnungsplan:
Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) D. Maroski

Präambel:

Der Markt Pfeffenhausen erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) sowie Art. 91 Abs.3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung:

§ 1 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2000 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Markt Pfeffenhausen Marktplatz 3 84076 Pfeffenhausen
Maßstab	Bebauungsplan M 1:1000 Übersichtslageplan M 1:5000
Stand	09.10.2000

Bearbeitet	20.06.00	Zett
Geändert Anlass		
§ 4 Abs.1 BauGB	09.10.00	Zett
Projekt Nr.		
B 99 - 2078		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 1.1 schichtweise Festsetzung in Baugebieten (horizontale Gliederung)
(§ 1 Abs. 7 BauNVO)
Für Parzelle 160 sind für das Erdgeschoss nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.
- 2 Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO)
WA max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
 - 2.2 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO)
WA max. zulässige Geschossflächenzahl 0,50
- 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Für die Parzellen 39-42, 51-56, 66-72, 83-90, 122-127 und 134-139 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Bauweise ist für die östliche Baugrenze mit einem Grenzabstand von mind. 3,0 m oder als Grenzbebauung festgesetzt.
- 4 Ortliche Bauvorschriften
 - 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 4.1.1 Wohngebäude
Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachflächen: Dachflächen sind rechteckig auszubilden
Dachneigung: Satteldach 30° - 45°
Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben
Dachgaupen: Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen bei einer steileren Dachneigung als 35° und einem Kniestock kleiner 1,50 m zulässig.
Die Gaupen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m und eine max. Breite von 1,20 m nicht überschreiten.
Einschnitte in der Dachfläche sind nicht zugelassen.
Dachüberstand: Ortgang max. 0,50 m; Traufe max. 0,70 m
über Balkone und Terrassen max. 2,50 m
Firsthöhe: Max. 4,00 m über zulässiger Wandhöhe
Wandhöhe: Definition:
zu messen ab natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
 - 4.1.2 Garagen und Nebengebäude
Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach, begrüntes Flachdach
Dachneigung: Satteldach 30 - 45°
Pultdach 7 - 15°
Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Farben,
Blech- und Gründach

Dachüberstand: Traufe	max. 0,75 m
First, Ortgang	max. 0,50 m

Grenzbebauung

Grenzgaragen müssen in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Wandhöhe einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

4.2 Gestaltung des Geländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,0 m.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Gebäudehöhen darzustellen.

5.1 Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig

5.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich

6 Einfriedungen

Straßenseitig nur Holzzäune ohne Sockel mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,0 m.

Eingepflanzte Drahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe 1,00 m.

Lebende Zäune: Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen wie z.B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche u.a.

7 Abstandsflächen

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO. Ausgenommen sind die Parzellen 39-42, 51-56, 66-72, 83-90, 122-127 und 134-139, wenn dort ein grenzständiges Wohngebäude entsteht. Wird das Gebäude mit einem Grenzabstand errichtet, gelten die Abstandsflächen nach der BayBO.

8 Schallschutz

In den Wohngebäuden auf den Parzellen 1 und 3 sind sämtliche Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf-, Wohn-, Arbeits- und Kinderzimmer), ausnahmslos so anzuordnen, dass deren Belüftung durch Fenster- bzw. Türöffnungen in den nach Süden gerichteten Traufseiten vorgenommen werden kann.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bepflanzungen im Bereich von Freileitungen dürfen aus Sicherheitsgründen nur aus niedrig wachsende Bäumen oder Sträuchern bestehen.

Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20- kV- bzw. 110- kV Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten.

Die Installation von Sonnenkollektoren auf den Gebäuden wird empfohlen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

9.1 Öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb der Grünflächen ist nur für Fusswege und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Je 300 m² privater Grünfläche ist zusätzlich zu den im Grünordnungsplan eingetragenen Hausbäumen ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

9.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Begrünung des Strassenraums, der fussläufigen An- und Verbindungswege, der Stellflächen und der Grünflächen sind Bäume gemäss den Artenlisten und den darin festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen. Bei Bäumen, die an Verkehrsflächen grenzen, ist auf Strassenraumprofil zu achten.

Für Strauch- und Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil der heimischen Gehölze mindestens 50%, als Ortsrandeingrünung, also als Übergang zur freien Landschaft 100% betragen.

9.3 Grünflächen mit besonderen Entwicklungsmassnahmen

Die Gestaltung des naturnahen Regenrückhaltebeckens soll die Ansiedelung charakteristischer Lebensgemeinschaften bewirken. Es ist unter ökologischen Gesichtspunkten anzulegen, zu pflegen und zu fördern. Die Wiesenflächen sind einschürig zu entwickeln. Die Pflanzenauswahl erfolgt gem. den Artenlisten.

Die Wiesenfläche im Norden ist einschürig zu entwickeln und zur Verzahnung mit der vorhandenen Bepflanzung am Umspannwerk mit lockeren Baum-/ Strauchbeständen zu überstellen. Der Anteil heimischer Gehölze beträgt 100%.

Die Wiesenflächen östlich der Hauptzufahrt sind extensiv zu pflegen und zu 100% mit Bäumen der heimischen Vegetation zu begrünen.

9.4 Verkehrsflächen

Öffentliche und private Stellflächen im Freibereich sowie multifunktionelle Stauräume bzw. Garagenzufahrten sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen: Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, rasen- oder sandverfugtes Pflaster (jedoch kein Betonsteinverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzwaben.

9.5 Erschliessungsflächen

Sonstige Erschliessungsflächen sind auf ein Mindestmass zu reduzieren und ebenfalls so weit als möglich wasserdurchlässig auszuführen.

9.6 Artenlisten

Die Artenlisten sind den Hinweisen zur Grünordnung in der Begründung zu entnehmen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9-Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen



Allgemeine Wohngebiete

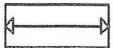
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
- GFZ Max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,50
- WH Max. Wandhöhe (Meter)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Firstrichtung, symetrisches Satteldach



Baugrenze

SD/PD Satteldach/Pulldach zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt



Öffentlicher Rad- und Fußweg, Feldfahrt



Einfahrt Garagen



Regenrückhaltung



Bestehendes Umspannwerk

UW



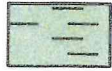
Geplante Trafostation

Grünflächen

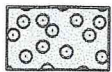
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



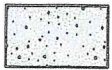
Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün
Zum Begehen, Parken und Anpflanzen von Einzelbäumen



Öffentliche Grünflächen - Retentionsflächen
extensive Wiesenflächen



Private Grünfläche - Baumschule mit Gehölzbestand



Private Grünfläche mit Pflanzgebot - Streuobstwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



Bäume zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA

Garagen

St

Stellplatz privat



Anbaufreie Zone zum Fahrbahnrand der St 2643



Sichtdreieck

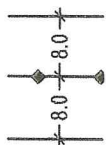
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80m über OK-Straße nicht behindert werden



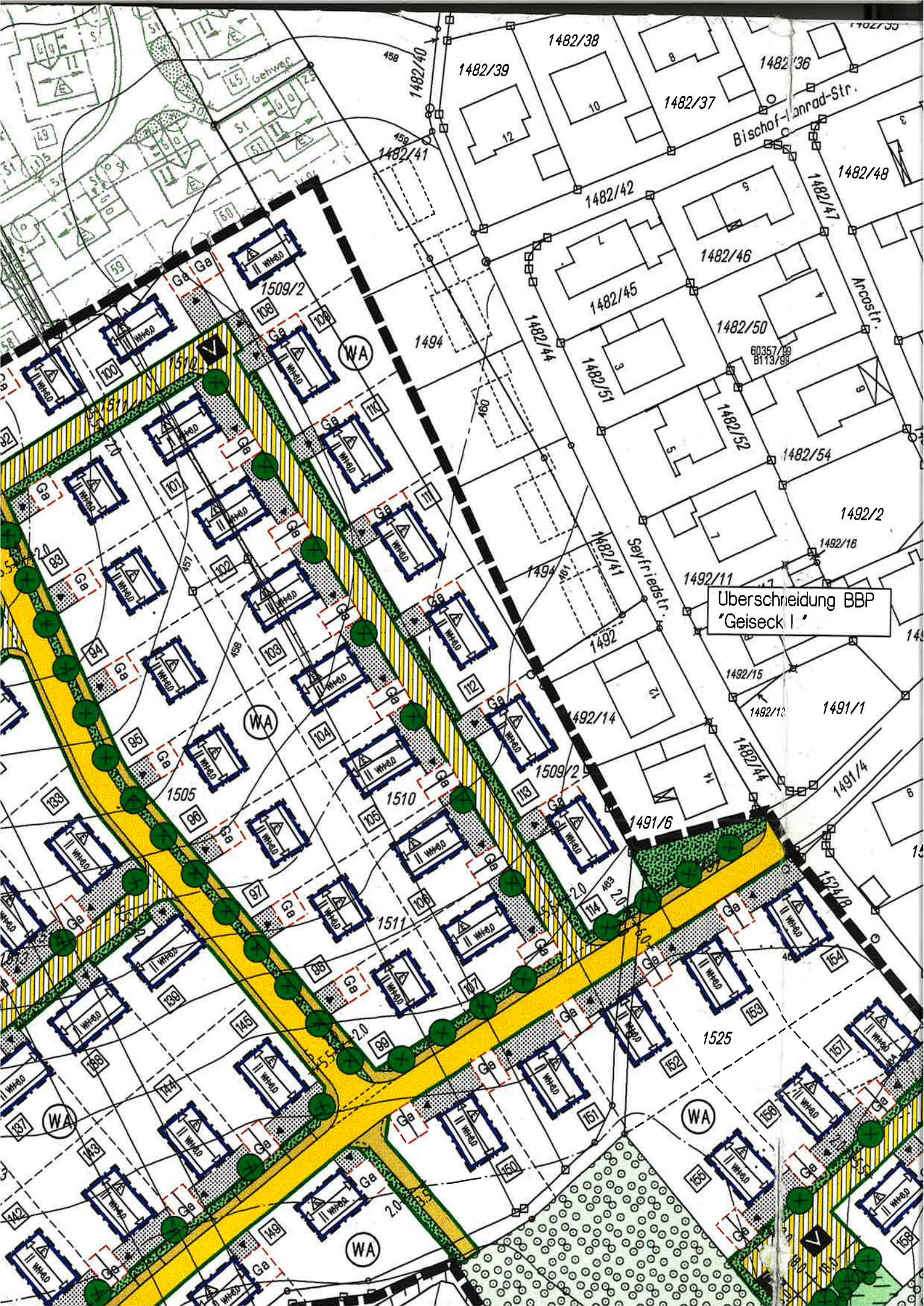
Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)



Schnittachsen A-B



Bestehende Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone



Überschreitung BBP
"Geiseck I"