

Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Kindergarten Geratskirchen" Gemeinde Geratskirchen

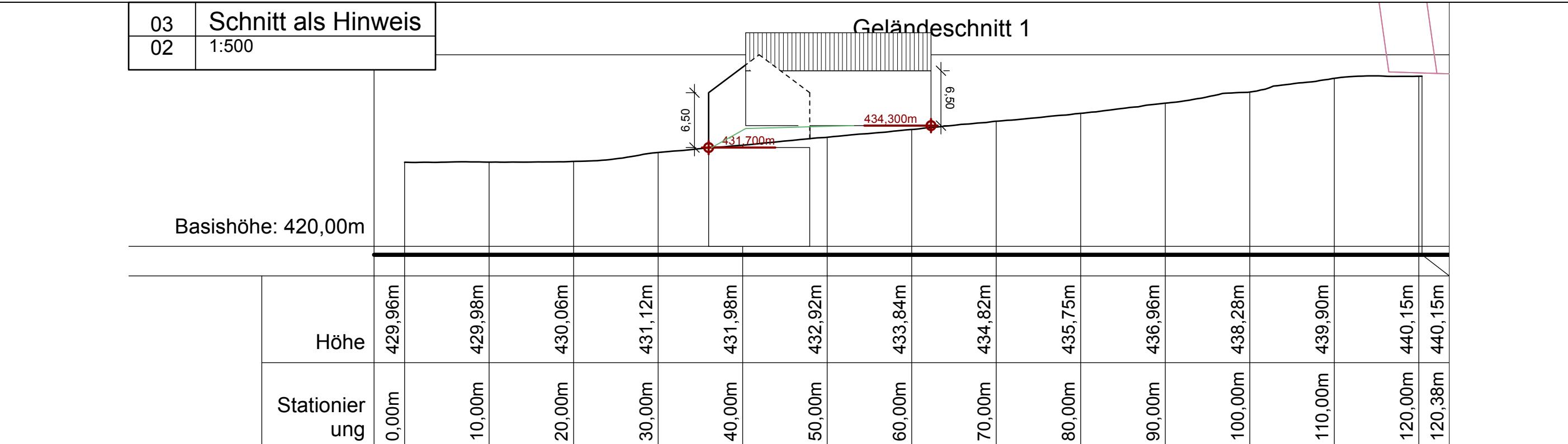
02 Planzeichnung

02 1:500



03 Schnitt als Hinweis

02 1:500



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 Fläche für Gemeinbedarf, hier Kindergarten

A.2 Maß baulicher Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,40

2.1 GRZ 0,40

2.2 GFZ 0,80 maximal zulässige Geschossflächenzahl, hier max. 0,8

2.3 VG II max. 2 Vollgeschosse zulässig

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze für Stellplätze (ST)

A.4 Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Anliefer- und Verkehrsfläche des Kindergarten

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Öffentlicher Fußweg

A.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 öffentliche Grünfläche, hier Straßenbegleitgrün

5.2 öffentliche Grünfläche, hier Baumreihe und Regenrückhaltebecken

5.3 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)

5.4 zu pflanzender Straßenbaum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)

5.5 Fläche mit Pflanzbindung

A.6 Bemaßung

6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 434,30 Meter über Normalhöhennull bezogen auf den jeweiligen Bauraum

A.7 Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Fläche für Regenwasserrückhaltung

Nachrichtliche Übernahme

N.1 Kompassflächen/-Ausgleichsfläche

— Bestandgelände (DGM 5 Bayerische Vermessungsverwaltung)

B. Hinweise durch Planzeichen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemeinbedarflich mit Zweckbestimmung "Kindergarten".

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" dient der Unterbringung eines Kindergartens. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

2.1.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4, Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 sind zulässig.

2.1.2 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

2.2 Zulässige trautägige Außenwandhöhe:

2.2.1 für Hauptgebäude:

maximal 6,50 m gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt.

für Garagen, Carports, Nebengebäude:

zulässige Wandhöhe im Mittel gemessen (gem. BayBO) vom Bestandsgelände.

Eine Wandhöhe ab OK-Fertigboden von max. 3,0 m ab vorhandenem Gelände ist einzuhalten.

2.2.2 Dachabbauteile für technische Einrichtungen (z.B. Lufttechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinzu zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des Garagentotengesamtes überschreiten.

2.3 Wann:

Die Außenwandhöhe wird vom Höhenkotenbezugspunkt an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhauterkante gemessen.

2.4 Geländeversiegelung

2.4.1 Abgrabungen mit 1,5 m oder Aufschüttungen sind bis max. 2,2 m zulässig. Für Entwässerungsanlagen (Erddämmen) oder Teiche und Spielplätze sind Geländeversiegelungen bis 3,0 m zulässig.

Das vorliegende Gelände und den Geländeversiegungen zu entlasten, ausgenommen hiervon ist der Bereich innerhalb der Straße, hier eine Anpassung des Geländes an die Straßenhöhe zulässig.

2.4.2 Stützmauern sind nur innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und nur bis zu einer Höhe von 1,2m, nicht in der Fläche mit Pflanzbindungen zulässig.

Wo keine Stützmauern zulässig sind, sind die Geländeplätze als Erdbohrung (beipflanzt) auszuführen. Eine Steffung von Stützmauern, also mehr als eine in Reihe, ist unzulässig.

2.5 Nutzungsschablone

GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl

GFZ Max. zulässige Geschossflächenzahl

VG Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier max. 2

WH Maximal zulässige Wandhöhe in Meter

FH Maximal zulässige Fristhöhe in Meter

2.6 Nutzungsschablone

öffentliche Straßenverkehrsfläche

festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 434,30 Meter über Normalhöhennull bezogen auf den jeweiligen Bauraum

2.7 Nutzungsschablone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Fläche für Regenwasserrückhaltung

2.8 Nutzungsschablone

Kompensations-/Ausgleichsfäche

— Bestandgelände (DGM 5 Bayerische Vermessungsverwaltung)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Geratskirchen erlässt im Regerverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlaßes gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kindergarten Geratskirchen" ist die Planzeichnung M 1:500 vom xx.xx.2025 maßgebend.

Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

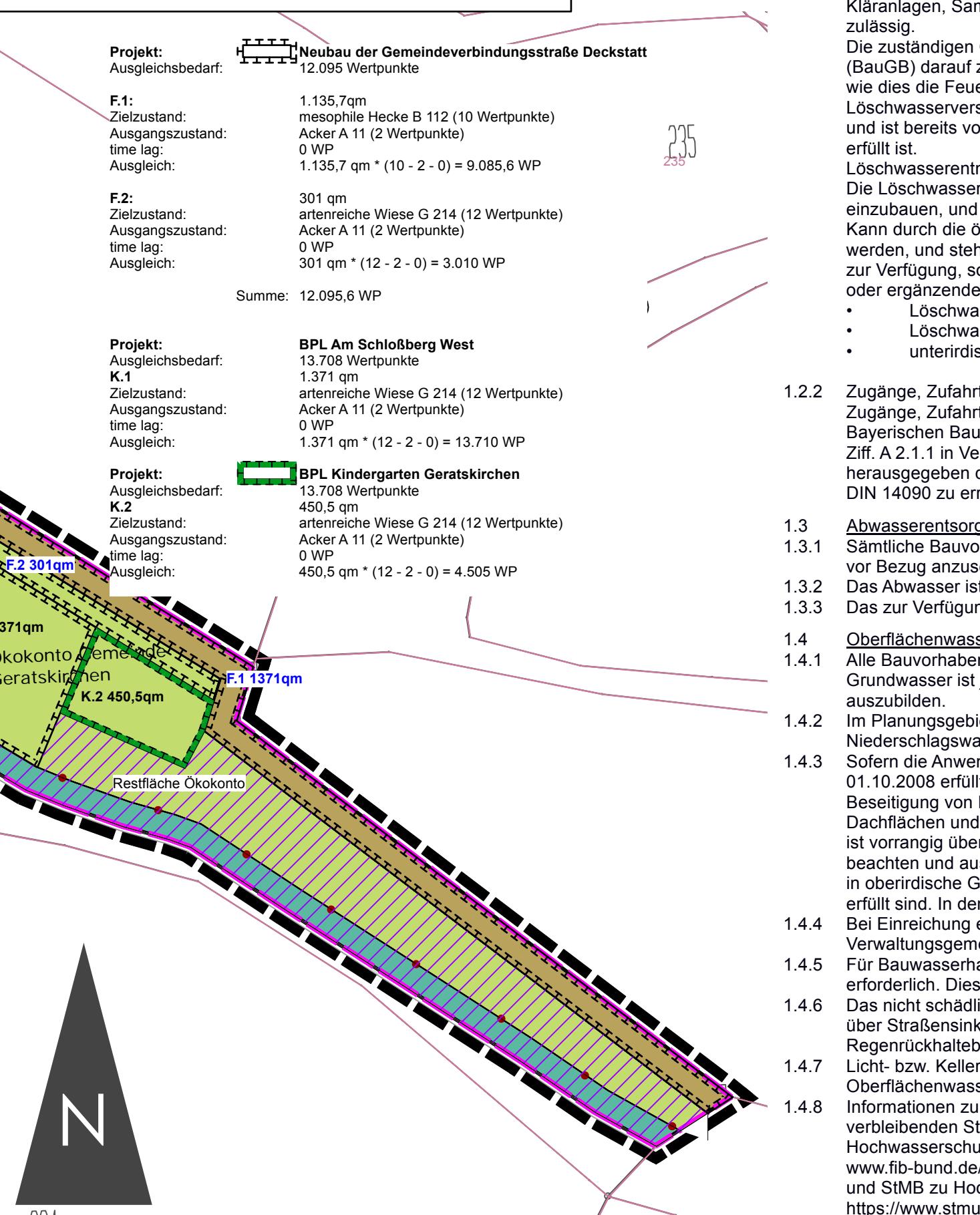
§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Kindergarten Geratskirchen" besteht aus:

1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom xx.xx.2025 und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung xx.xx.2025
3. Umweltbericht vom xx.xx.2025

05 Ausgleichsfläche als nachrichtliche Übernahme

02 1:1000



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

5.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch-/Standgebiets. Die Firstline muss durchlaufend ausgebildet sein.

Dachrinnen und sonstige Dachabschlüsse sind unzulässig.

5.4 Dachrinnen:

Dächer sind nur in rot, robottau oder grau mit schwarzen Ziegeln zulässig.

5.5 Blech-/Metalldächer sind nur in Ablaufführung oder beschichtet zulässig. Kupfer, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind zum Schutz des Grundwassers bzw. möglichen Verunreinigung von Niederschlagswasser nicht bis maximal 50 qm zulässig.

5.6 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachriff ist in Längsrichtung verlaufen.

5.7 Die Fassaden sind nur aus Putz, Holz, Glas (bzw. transziente Materialien), Metall, Faserzement- und HPL-Platten zulässig. Kombinationen der Materialien sind zulässig.

6. Garagen / Stellplätze und Nebengebäude

6.1 Es gibt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Geratskirchen zum Zeitpunkt des Satzungsschließes gültigen Fassung.

6.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:

6.2.1 Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 38°, oder als angehängtes Putzdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 20° oder als gründliches Flachdach bis max. 8° zulässig.

6.2.2 Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,4.

6.2.3 Bei Garagen und Carporten mit Satteldach ist die Dachneigung wie bei Hauptgebäude

6.3 Offene Stellplätze, Garagen und Carporten müssen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, in wasserdrücklicher Ausführung hergestellt werden.

7. Grünordnung

7.1 Physische Nutzung der Baugrundstücke:

7.1.1 Einbauland:

Innernaher im Bebauungsplan gekennzeichneten Siedlungen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nur errichtet werden, die die Zulässigkeit des Zonenbaus (ZP) und die Zulässigkeit des Baubaus (BauZ) haben.

7.1.2 Einbauland, das nicht innerhalb eines Siedlungsgebietes liegt, darf nur errichtet werden, wenn sie sich mehr als 80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigte und angezeigte Bauten oder Stellplätze errichtet und geplant werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauten.

7.2. Im Inneren der Siedlungen darf nur errichtet werden, was die bestehende Nutzungserlaubnis erfordert.

7.2.1 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.2 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.3 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.4 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.5 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.6 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.7 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.8 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.9 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.10 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.11 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.12 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.13 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.14 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die bestehende Nutzungserlaubnis erfordern.

7.2.15 Innenhofeinfriedungen dürfen nur errichtet werden, wenn sie die