

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **2. Änderung des Bebauungsplans "Geltendorf - Bairfeld"**

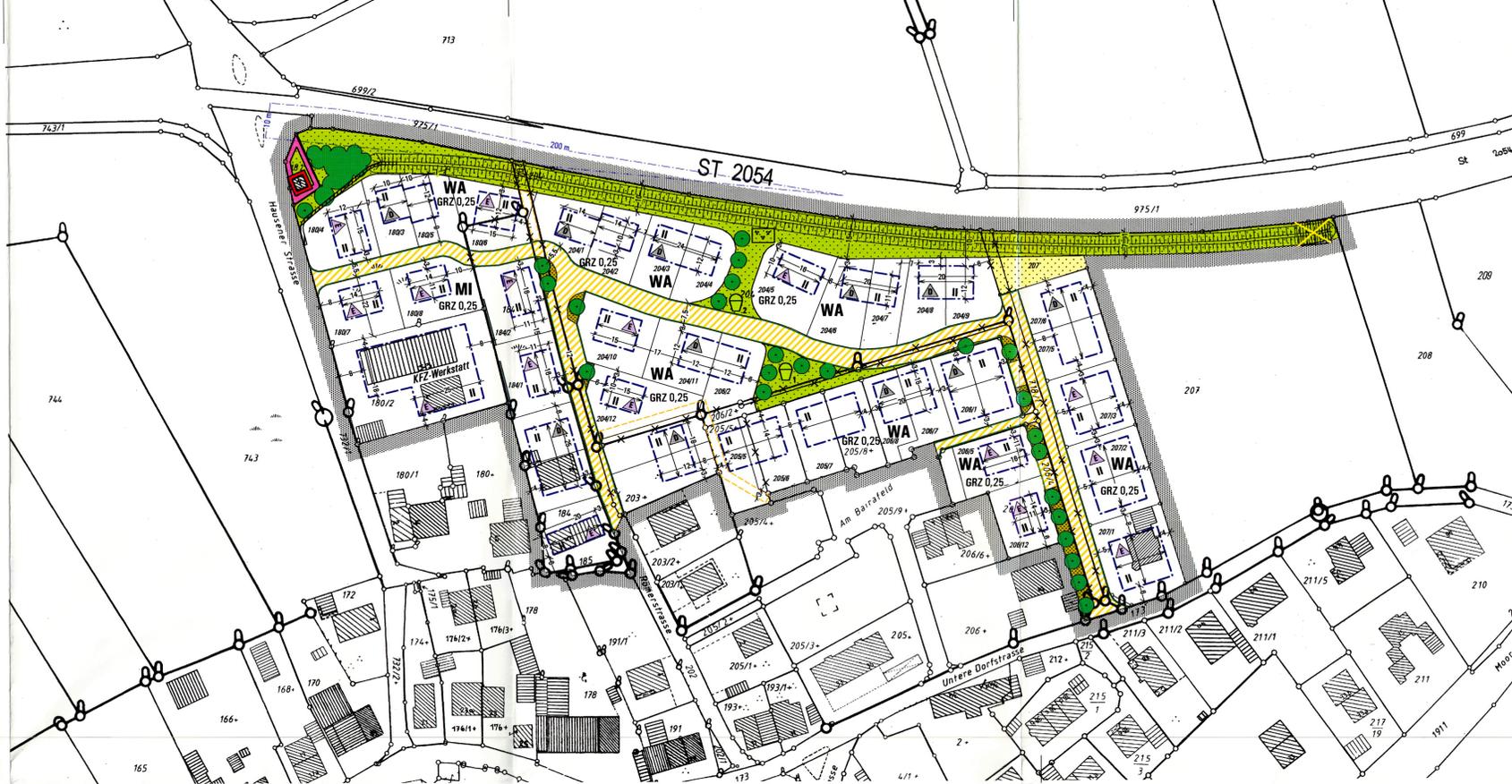
Entwurf Gemeindeverwaltung Geltendorf

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-40 Bearb.: Wi/Sz

Plandatum
18.06.1998
13.10.1998
03.12.1998
08.04.1999
20.05.1999
13.09.2001
25.10.2001
17.01.2002

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 19 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- 4.2 Verglaste Wintergärten sind grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenzen um max. 2,5 m überschreiten. Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 Abs. 2 bis 5 BayBO sind einzuhalten.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf privaten Grundstücken unterzubringen. Einrichtungen wie Kabelverteilungsschränke u.ä. sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Straßenbegrenzungslinie unterzubringen.
- 4.3 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb von Bauräumen ohne gesonderte Festsetzung (Flurst. Nrn. 205/5, -/6, -/7, -/8) Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen gleichermaßen zulässig.
- 4.4 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für
Einzelhäuser 600 qm
Doppelhaushälften 400 qm
- Die Teilung von Grundstücken bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung.
- Die Fl. Nr. 206/5 darf aufgrund ihrer Übernahme aus dem wirksamen Bebauungsplan davon abweichend für zwei Einzelhäuser geteilt werden.
- 4.5 Bei festgesetzter Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften gelten als Wohngebäude.
- 5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- 5.1 Stellplätze sind nachzuweisen gemäß gemeindlicher Satzung.
- 5.2 Garagen sind allgemein zulässig gemäß den Art. 7 Abs. 4 und Art. 52 BayBO. Zulässig sind gleichermaßen geschlossene Garagen wie offene Garagen (Carports). Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen und auf den unbebauten Flächen der privaten Grundstücke.
- 5.3 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung und straßenseitig ohne Versatz (d.h. Fassaden in einer Ebene) zusammengebaut werden.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind als Putzfassaden oder mit Holzverschalung auszubilden und in hellen Farbtönen (Holz auch Naturton) zu gestalten.
- 6.2 Dächer sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur zulässig als Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 30°-40°. Die Dächer von Garagen sind auf eine Dachneigung von 20°-25° beschränkt.

Für die zu pflanzenden Bäume werden folgende Arten der heimischen Vegetation als zulässig festgesetzt:

- | | | |
|-------------|--------------------|----------------|
| *Bergahorn | Hainbuche | Traubenkirsche |
| *Birke | Berg- und Feldulme | Grauerle |
| *Esche | Eberesche | Mandelweide |
| *Buche | Winterlinde | Salweide |
| *Stieleiche | | |
- sowie alle Obstbäume als Hochstamm.

Die mit * gekennzeichneten Arten sind als Bäume im Straßenraum zu verwenden.

8.5 Für die zu pflanzenden Hecken werden folgende Arten festgesetzt:

- | | |
|-----------|----------|
| Hartrieel | Holunder |
| Haselnuss | Rose |
| Weißdorn | Flieder |
| Schlehe | |

8.6 Wege, Garagenzufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasser-durchlässig zu befestigen.

8.7 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,00 m zugelassen. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und an den öffentlichen Grünflächen sind in einer max. Höhe von 1,00 m als hinterpflanzte grüne Maschendrahtzäune zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecke aus festgesetzten Arten) sind allgemein zulässig.

8.8 Auf dem Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer mindestens 1 Baum pro 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Bepflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu schützen sowie spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

9 Fläche für die Landwirtschaft

10 Immissionsschutz

10.1 Lärmschutzwand, Regelbreite am Fußpunkt 7 m, Böschungverhältnis 1/1, Mindesthöhe 3 m, Mindestbreite Walkkante 1 m.

10.2 Palisadenwand aus Holz, Mindestgewicht 10 kg/qm, Mindesthöhe 2 m.

10.3 Schallschutzwand, Höhe 1,8 m, aus Sichtbeton oder mit verputzter Oberfläche.

10.4 Schallschutz am Gebäude

Bei den Gebäuden entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs sind die notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Obergeschoss und gegebenenfalls im ausgebauten Dachgeschoss grundsätzlich so anzuordnen, dass sie auf die lärmabgewandte Süd-, Südost- oder Südwest-Seite ausgerichtet sind. Alle Außenbauteile zur lärmzugewandten Nordseite der Gebäude müssen der notwendigen Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) genügen.

Falls Fenster für Belüftungszwecke mit Sichtverbindung zur Lärmquelle unvermeidlich wären, sind diese mit integrierter Lüftungseinheit, alternativ Wandlüftungsgeräten, Wintergärten, verglasten Loggien etc. zu versehen, um ausreichende Belüftung und Schallschutz zu gewährleisten.

11 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf den Baugrundstücken ausreichend bemesene Rückhalteeinrichtungen (z. B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche oder ähnliche) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen.

Das Rückhaltevolumen ist daher so groß auszulegen, dass der durch die Versickerung der Grundstücke erhöhte Abfluss zurückgehalten wird.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder einen Vorfluter wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt:

- In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
- Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, dass Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhung nicht auftreten.
- Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Aufgrund der nahegelegenen Drainagen ist mit staunessamem Untergrund zu rechnen. Aus diesem Grund sind die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

12 Festgesetzte Maße

Maßzahl in Metern, z. B. 12 m

B Hinweise

- Grundstücksgrenze
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - Flurst. Nr. vorhanden, z. B. 204
 - Abzubrechendes Gebäude
 - vorhandenes Hauptgebäude
 - vorhandenes Nebengebäude
 - Denkmalschutz: Baudenkmal Pestkapelle
- 4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Gemeindeverwaltung und Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege) sind 8 Wochen vor Beginn von Aushubarbeiten zu informieren. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 DschG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- 5 Schallschutz hinsichtlich der bestehenden KFZ-Werkstatt ist für angrenzende Wohnnutzungen nur gewährleistet, wenn diese nicht bei Nacht und nicht an Sonn- und Feiertagen arbeitet.
- 6 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwertung zu sichern.
- 7 Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. Regenwasserzisternen für Brauchwassernutzung) wird ausdrücklich empfohlen.

Kartgrundlage: Amtliche Katasterblätter 1/1000 SW I 18, 18 und 19

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 14.02.2002
i.A. W. W. W.
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 18. FEB. 2002

(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplans-Änderung wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 13.02.2002 gefasst und am 14.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zur Bebauungsplans-Änderung in der Fassung vom 13.02.2002 hat in der Zeit vom 13.02.2002 bis 20.02.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Bebauungsplans-Änderung in der Fassung vom 13.02.2002 hat in der Zeit vom 13.02.2002 bis 14.02.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung der vom Gemeinderat Geltendorf am 13.02.2002 gebilligten Bebauungsplans-Änderung in der Fassung vom 13.02.2002 hat in der Zeit vom 14.02.2002 bis 18.02.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplans-Änderung in der Fassung vom 13.02.2002 wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 13.02.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 18. FEB. 2002

(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplans-Änderung erfolgte am 14.02.2002; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplans-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplans-Änderung in der Fassung vom 13.02.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 18. FEB. 2002

(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)

A Festsetzungen

- Geltungsbereich
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans.
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt teilweise den Bebauungsplan "Untere Dorfstraße II" der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 17.12.1992.
 - Art der Nutzung
 - MI** Mischgebiet. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Lackieranlagen sind nicht zulässig (auch nicht als Bestandteil einer Werkstatt).
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Maß der Nutzung
 - GRZ 0,25** höchstzulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,25
Die Grundflächenzahl darf - nur durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen - um bis zu 100% überschritten werden.
 - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Höhenlage der Gebäude
Bei Hauptgebäuden darf die OK Fußboden im Erdgeschoss höchstens 0,3 m über der OK des an das Gebäude anschließenden natürlichen Geländes liegen. Bei Garagen darf die OK Fußboden höchstens 0,1 m über der OK Straße im Zufahrtsbereich liegen. Nebenanlagen sind ohne Höhenunterschied zum natürlichen Gelände zu erreichen. Bei allen Gebäuden ist oberhalb des obersten zulässigen Voll-Geschosses ein Kniestock nur als konstruktive Pfette von höchstens 0,3 m, gemessen von der OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandebene zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit je 200 qm Grundstücksfläche begrenzt. Bei Grundstücksteilungen ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten anteilmäßig zu verteilen.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
- Baugrenze
Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

- Hauptfirstrichtung
 Hauptfirstrichtung wahlweise zulässig
- Dachaufbauten sind nur zulässig bis zu einem Drittel der Gebäudelängen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dächer sind mit Dachsteinen, Ziegeln oder ähnlichem kleinteiligem Material in roten Farbtönen zu decken.
- Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung zu erstellen.
- Erschließung
 - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentlicher Fußweg
 - Straßenbegleitgrün
 - Fußwege und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Geltendorf
 - Sichtdreieck 10/200 m.
Innerhalb des Sichtdreiecks sind Einfriedungen, Aufschüttungen und Abpflanzungen unzulässig. Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m sind zulässig.
- Grünordnung
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz für Kinder (11 von 3-6 und (2) von 6-12 Jahren. Ausstattung gemäß DIN 18034.
- Bepflanzungen sind hinsichtlich der Bek. des Bay.St.d.I vom 22.06.1976 (MABL S. 574) zu überprüfen (giftige Pflanzen).
- Grünfläche mit parkartiger Gestaltung
Die Grünfläche beinhaltet auch den Lärmschutzwall. Sie ist als Wiese mit dichter Bepflanzung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen.
- Bäume zu pflanzen