Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan Geltendorf - Bairafeld

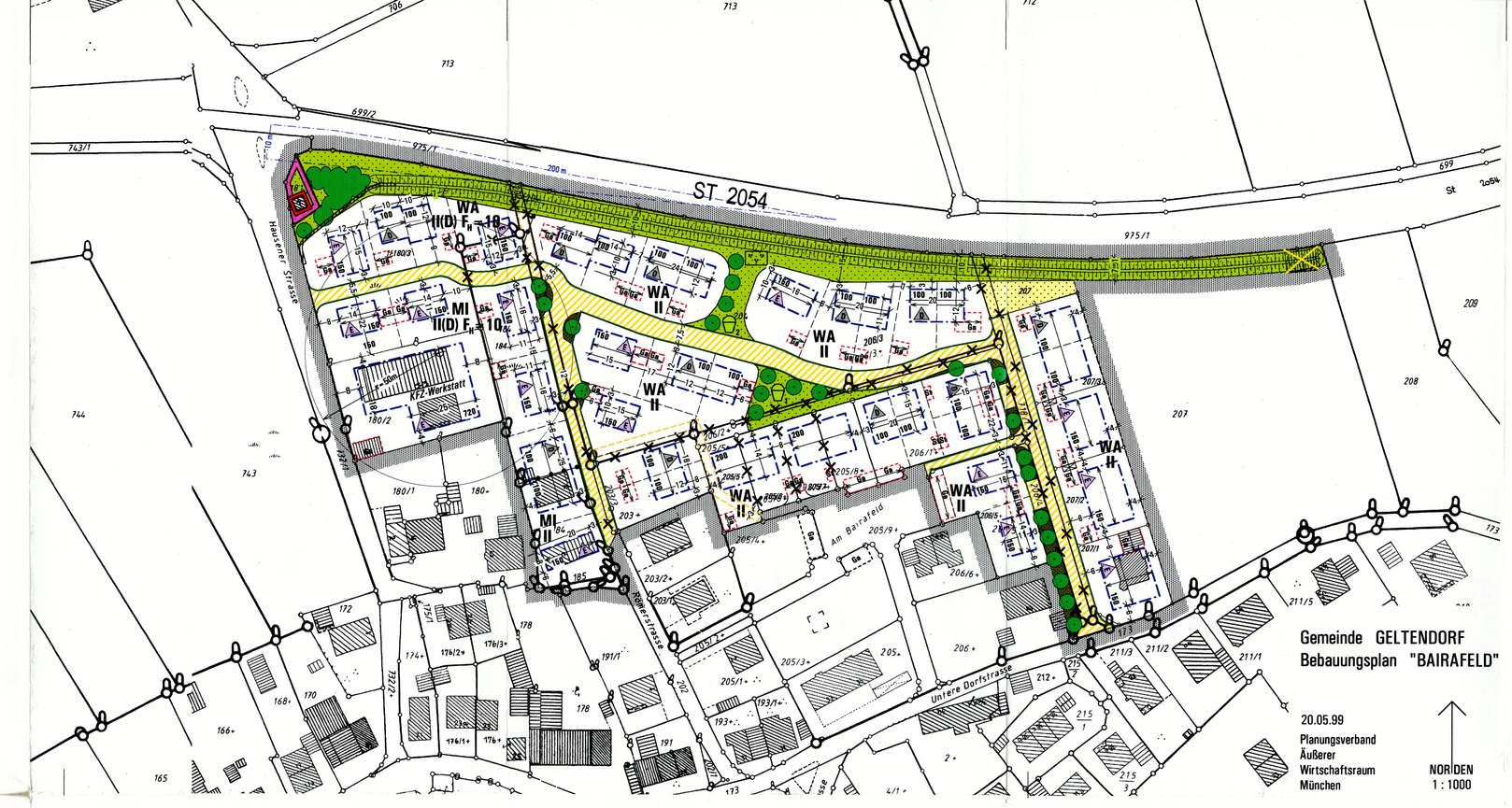
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

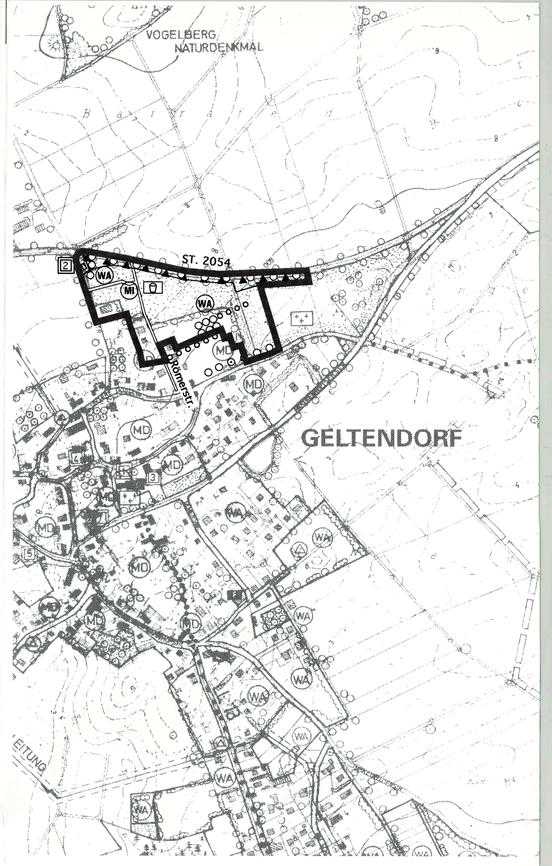
Az.: 610-41/2-40 Bearb.: Wi/Sz

Plandatum 18.06.1998
13.10.1998
03.02.1998
08.04.1999
20.05.1999

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.





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt teilweise den Bebauungsplan "Untere Dorfstraße II" der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 17.12.1992.

2 Art der Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet

2.3 Fläche für den Gemeinbedarf

3 Maß der Nutzung

3.1 100 Grundfläche, z. B. 100 qm

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden.

3.2 **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. Zwei

3.3 **II(D)** Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Das obere Vollgeschoß ist nur als Dachausbau mit Kniestock (max. 1,5 m) zulässig.

3.4 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 Fußboden höchstens 0,1 m über der OK Straße im Zufahrtsbereich liegen.
Nebenanlagen sind in Höhenunterschied zum natürlichen Gelände zu erreichen.

Bei allen Gebäuden darf oberhalb des obersten zulässigen Voll-Geschosses ein Kniestock nur als konstruktive Pfette von höchstens 0,3 m, gemessen von der OK Rohdecke bis Sparren in Außenwandebene zulässig.

3.5 $F_H = 10$ Höchstzulässige Firsthöhe in Metern, gemessen ab OK Gelände, z. B. 10 m.

3.6 Abgrenzung des Baulands hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1 Baugrenze

Die Abstandsflächen Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

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. Entungen wie Kabelverteilungsschränke u.ä. sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Straßenbegrenzunie unterzubringen.

4.3 nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb von Bauräumen ohne gesonderte Festsetzung (Flurnr. 205/5, -/6, -/7, -/8) Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen gleichmäßen zulässig.

4.4 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für
Einzelhäuser 600 qm
Doppelhaushälften 400 qm

Die Teilung von Gstücken bedarf zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung.

Die Fl. Nr. 206/5 aufgrund ihrer Übernahme aus dem wirksamen Bebauungsplan davon abweichend für zwei Einzelhäuser geteilt werden.

4.5 Bei festgesetzter Reihe von Einzel- und Doppelhäusern sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften gelten als Wohngebäude.

5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

5.1 Stellplätze sind nachweisen gemäß gemeindlicher Satzung.

5.2 **Ga** Fläche für Garagen

Zulässig sind gleichmäßen geschlossene Garagen wie offene Garagen (Carports). Garagen sind nur zulässig innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind als Putzfassaden oder mit Holzverschalung zu bilden und in hellen Farbtönen (Holz auch Naturton) zu gestalten.

6.2 Dächer sind nur zulässig als Satteldächer mit mittigem First von 30°-40°.

6.3 Hauptfirstrichtung

6.4 Dachaufbauten sind nur zulässig bis zu einem Drittel der Gebäudelängen.

6.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.6 Dächer sind mit Dachsteinen, Ziegeln oder ähnlichem kleinteiligem Material in roten Farbtönen zu decken.

6.7 Doppelhäuser und Garagen mit Grenzanbau sind mit einheitlicher Dachneigung zu erstellen.

7 Erschließung

7.1 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

7.2 öffentlicher Fußweg

7.3 Straßenbegleitgrün

7.4 Fußwege und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7.5 Straßenbegrenzungslinie

7.6 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Geltendorf

7.7 200m Sichtdreieck 10/200 m.

Innerhalb des Sichtdreieckes sind Einfriedungen, Aufschüttungen und Abpflanzungen unzulässig. Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m sind zulässig.

8 Grünordnung

8.1 öffentliche Grünfläche

8.2 Spielplatz für Kinder
(1) 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).

8.3 Grünfläche mit parkartiger Gestaltung

Die Grünfläche beinhaltet auch den Lärmschutzwall. Sie ist als Wiese mit dichter Bepflanzung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen.

8.4 Bäume zu pflanzen

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 zu pflanzende Hecken werden folgende Arten festgesetzt:

Hartriegel	Holunder
Haselnuß	Rose
Weißdorn	Flieder
Schlehe	

8.6 Wege, Garagenzufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig 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 200qm 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 Lärmschutzwall, Regelbreite am Fußpunkt 7 m, Böschungsverhältnis 1/1, Mindesthöhe 3 m, Mindestbreite Wallkrone 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, Wintergarten, 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 bemessene Rückhalteeinrichtungen (z. B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche oder ähnliches) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen.

Das Rückhaltevolumen ist daher so groß auszulegen, daß der durch die Versiegelung der Grundstücke erhöhte Abfluß zurückgehalten wird.

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

1. In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.

2. Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhlung nicht auftreten.

3. 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 staunassem Untergrund zu rechnen. Aus diesem Grund sind die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

12 Festgesetzte Maße

12 Maßzahl in Metern, z. B. 12 m

B Hinweise

1 Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

204 Flurst. Nr. vorhanden, z. B. 204

2 Abzubrechendes Gebäude

vorhandenes Hauptgebäude

vorhandenes Nebengebäude

3 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 Die Teilung von Grundstücken gemäß § 19 ff BauGB ist genehmigungspflichtig entsprechend der auf den 31.12.2000 begrenzten Verordnung.

6 r = 50m Immissionsschutzbereich.
Abluftkamin (s. Festsetzungen A. 3.3, 3.5 und 3.6)

7 Schallschutz hinsichtlich der bestehenden KFZ-Werkstatt ist für angrenzende Wohnnutzungen nur gewährleistet, wenn diese nicht bei Nacht und nicht an Sonn- und Feiertagen arbeitet.

8 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwertung zu sichern.

9 Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenativer Energien (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. Regenwasserzisternen für Brauchwassernutzung) wird ausdrücklich empfohlen.

Kartengrundlage: 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 11.10.2000
i.A. Wüchr
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 16.10.2000
Bergmoser
(Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß vom 23.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.06.1998 hat in der Zeit vom 14.08.1998 bis 18.09.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.06.1998 hat in der Zeit vom 13.08.1998 bis 18.09.1998 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 03.12.1998 wurde mit Begründung vom 25.01.1999 bis 26.02.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.05.1999 wurde mit Begründung vom 06.09.1999 bis 21.08.1999 erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.09.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 16. OKT. 2000
Bergmoser
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 13.10.2000, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.1999 in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 16. OKT. 2000
Bergmoser
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)