

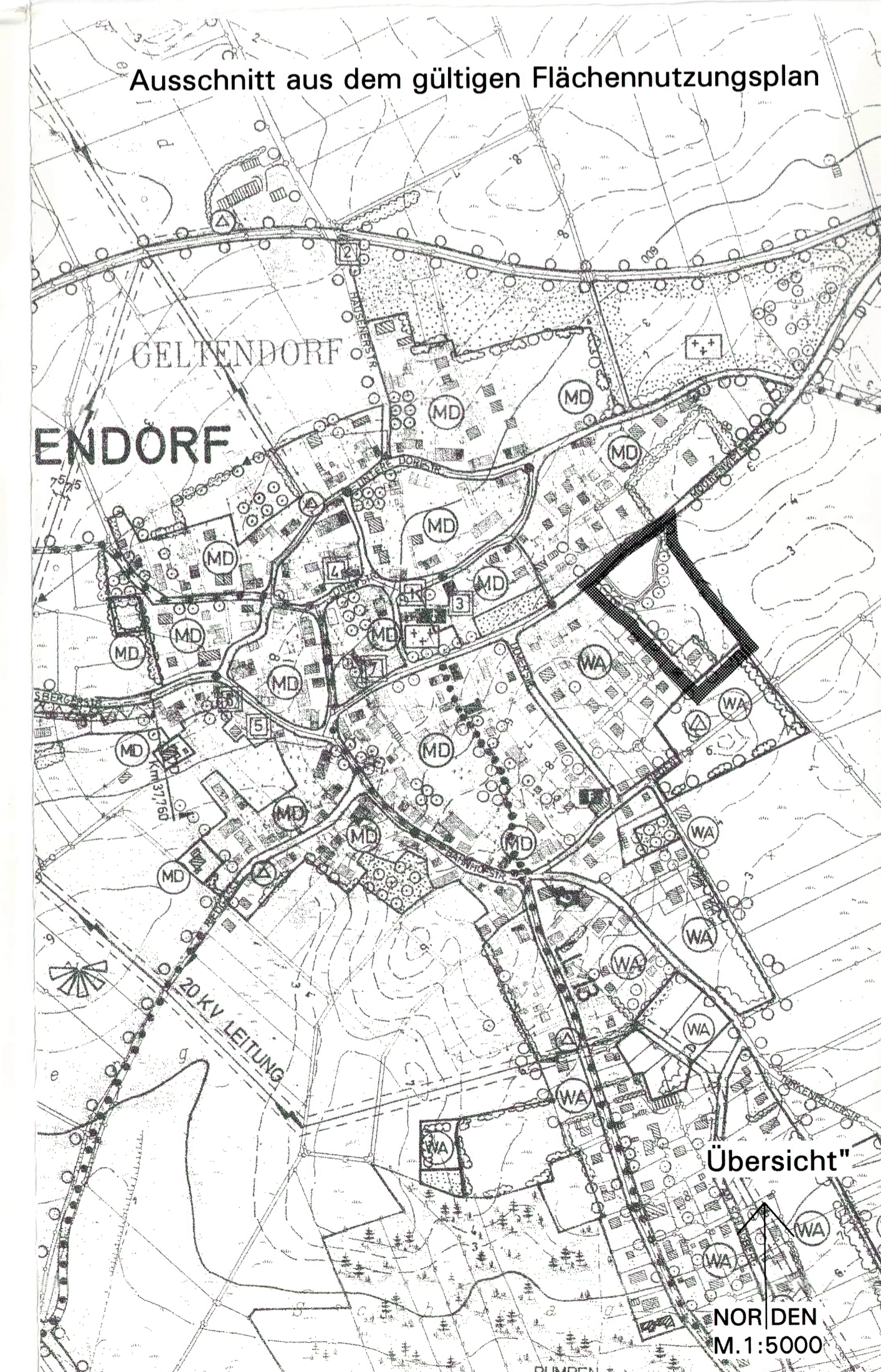
Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan **Erlensee**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Wi/Sz

Plandatum
16.03.2000
13.07.2000
28.09.2000
31.05.2001

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

Satzung.



A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 **Art der Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet. Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Ein Grenzsanbau zu öffentlichen Flächen ist nicht zulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.
- 3 **Maß der Nutzung**
- 3.1 Bauliche Grundfläche als Höchstwert in qm, z. B. 100 qm
- 3.2 Überschreitungen sind nur zulässig durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zur Obergrenze einer Verdoppelung der höchstzulässigen baulichen Grundfläche.
- 3.3 Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch verglaste Anbauten (sog. Wintergärten) um bis zu 15 qm überschritten werden. Dies ist unter Festsetzung A 3.2 anzurechnen.
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, z. B. zwei Vollgeschosse.
- 3.5 **Wandhöhe**
Die zulässige Wandhöhe wird festgesetzt mit 6,20 m ab OK Fußboden EG.
- 3.6 **Höhenlage der Gebäude**
Hauptgebäude dürfen höchstens 0,3 m mit OK Rohfußboden über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Nebengebäude und Garagen sind mit OK Fußboden auf gleicher Höhe wie das angrenzende natürliche Gelände zu errichten.
- 3.7 **Kniestock**
Über dem oberen Vollgeschoss ist ein Kniestock auf eine konstruktive Pfette von 0,3 m beschränkt.
- 4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 **Baugrenze**
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
- 4.2 Nur Einzelhausbebauung zulässig.
 Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
- 4.3 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen:
für Einzelhäuser 600 qm
für Doppelhaushälften 400 qm
Die Teilung von Grundstücken bedarf zu einer Wirksamkeit einer Genehmigung.
- 4.4 Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte als Höchstwert begrenzt.
- 5 **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**
- 5.1 Stellplätze sind nachzuweisen gemäß gemeindlicher Satzung.
- 5.2 **Fläche für Garagen**
- 5.3 Garagen sind nur zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Sie sind gleichermaßen als offene wie als geschlossene Garagen zulässig.
- 5.4 **Offener Stellplatz mit Überdachung zulässig.**
- 5.5 Soweit Garagen an seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen festgesetzt sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garagen.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Die Fassaden von Gebäuden (Haupt- und Nebengebäuden und Garagen) sind mit verputzter Oberfläche oder Holzverschalung auszuführen und in hellen Farbtönen (Holz und Naturton) zu gestalten.
- 6.2 Fenster und Türen mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 m sind zu unterteilen.
- 6.3 Balkongeländer, Pergolen u. ä. Bauteile sind in Holz auszuführen.
- 6.4 **Dächer**
Hauptgebäude und Garagen sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Für Nebengebäude und erdgeschossige Anbauten sind zusätzlich Pultdächer zulässig. An das Hauptgebäude angebaute Garagen können mit der Dachneigung des Hauptgebäudes versehen werden.

Hauptfristrichtung

- Die Dachneigung ist folgendermaßen festgesetzt:
Bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen: 30°-35° und bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss oder Erdgeschoss als oberem Vollgeschoss: 40°-45°. Garagen und Nebengebäude: 20°-25°.
Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamen Grenzsanbau sind in gleicher Höhe und Dachneigung auszuführen.
Für Bedachungen sind kleinteilige Dachsteine, Ziegel und dgl. in roter oder naturroter Farbe zu verwenden.
- 6.5 **Dacheinschnitte und -aufbauten**
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden zulässig. Sie sind nur zulässig bis zu einem Drittel der Gebäudelänge.
Gauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand zur Giebelwand bzw. Trennwand bei Grenzbebauung sowie untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.
Zwerggiebel sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Ihre Breite darf 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand bzw. Trennwand bei Grenzbebauung muss mindestens 1,5 m betragen. Es ist ein Zwerggiebel je Dachfläche zulässig.
Der First von Gauben und Zwerggiebeln muss mindestens 1 m Höhenunterschied zum Hauptfirst aufweisen.
- 6.6 **Dachüberstände sind, abgesehen von Balkonüberdachungen, auf höchstens 0,6 m an Giebel und Traufe begrenzt.**
- 7 **Untergeordnete bauliche Anlagen**
- 7.1 Solarkollektoren sind nur in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer zulässig.
- 7.2 Sendeanlagen für Mobilfunk sind auf den Dächern unzulässig.
- 7.3 **Verglaste Anbauten (sog. Wintergärten) sind allgemein zulässig. Sie dürfen die Baugrenzen bis zu 2,5 m überschreiten, wenn die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO damit nicht überschritten werden.**
Wintergärten können bei Doppelhäusern an der Nachbargrenze errichtet werden. Abstandsflächen grenzständiger Wintergärten auf Nachbargrund sind zulässig. Die Wand zum Nachbarn ist als massive Wandscheibe mit blechgedecktem Überstand und seitlichem Vorsprung von 0,2 m auszuführen.
- 8 **Öffentliche Verkehrsfläche**
- 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- 8.3 Fußweg
- 8.4 Straßenbegleitgrün
- 8.5 Straßenbegrenzungslinie
- 9 **Grünordnung**
- 9.1 öffentliche Grünfläche mit parkartiger Gestaltung
- 9.2 Baum vorhanden und zu erhalten
 Baum zu pflanzen
 Gehölze (Bäume und Sträucher) vorhanden und zu erhalten
- 9.3 Unbefestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens ein Baum/hochstämmiger Obstbaum je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.
- 9.4 Der als Straßenbegleitgrün ausgewiesene Schutzstreifen entlang des Ortsrandes ist vollflächig mit Bäumen und Sträuchern in artenreicher Mischung laut Artenliste zu bepflanzen.
- 9.5 Für Hecken, Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie, entsprechend textlicher Festsetzungen, auf privaten Grundstücksflächen sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:
Bäume:
Stieleiche, Winterlinde, Bergulme, Feldulme, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche, Grauerle, Mandelweide, Saalweide sowie alle Obstbäume als Hochstamm.
Sträucher:
Hartriegel, Haselnuss, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Holunder, gemeiner Schneeball, Wildrose.
- 9.6 Die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 9.7 **Pflanzgüte für die zeichnerisch oder textlich festgesetzten Bäume und Sträucher**
Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2 mal verpflanzt), Stammumfang mind. 16-18 cm.
Sträucher:
2 mal verpflanzt, Größe mind. 40-60 cm.

- 10 **Befestigte Flächen und Einfriedungen**
- 10.1 **Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücken sind unzulässig. Kellertrappen und übliche Lichtschächte sind nicht als Abgrabung in diesem Sinn zu bewerten.**
- 10.2 Der Fußweg gemäß Festsetzung A 8.3 ist wasserdurchlässig zu befestigen.
- 10.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 10.4 nicht einzufriedende Flächen (Garagenzufahrten)
- 10.5 **An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- oder Wohnweges, zugelassen.**
Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang des Ortsrandes sind Einfriedungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,2 m mit Hinterpflanzungen zugelassen.
Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.
- 11 Maßzahl in Metern, z. B. 12 m
- B Hinweise**
- 1 **Grundstücke**
 Grundstücksgrenze vorhanden
 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
 Grundstücksgrenze geplant
222 Flurnummer, z. B. 222
 Abzubrechende Gebäude
 Ordnungsnummern der Bauparzellen
- 2 **Öffentliche Grünfläche**
 Wasserfläche
- 3 **Private Freiflächen**
- 3.1 Die Gestaltung der unbebauten Flächen mit den festgesetzten Bepflanzungen ist mit einem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 3.2 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und max. 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 4 **Belange der Wasserwirtschaft**
- 4.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 4.2 Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFFV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasser-Beseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVVK Merkblatt M 153 zu beachten.
- 4.3 Aufgrund der nahe gelegenen Drainagen ist mit staunassem Untergrund zu rechnen. Aus diesem Grund sind die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 4.4 Von den Grundstücken Parzelle 1-3 darf anfallendes Niederschlagswasser von Dächern in den Erlensee eingeleitet werden. Eine Rückhalteeinrichtung ist vorzuschalten. Auf den Dachflächen darf kein Kupfer verwendet werden. Vor Einleitung in den Erlensee ist ein Kiesfilter zwischen zu schalten.
- 4.5 Vor Fertigstellung baulicher Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.

- 5 Durch die östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind in örtlichem Umfang hinzunehmen.
- 6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Gemeindeverwaltung und Landesamt für Denkmalpflege sind 8 Wochen vor Beginn von Aushubarbeiten zu informieren. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.
- 7 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei.
- 8 Die Teilung von Grundstücken gemäß § 19 BauGB ff. ist genehmigungspflichtig, entsprechend der auf den 31.12.2000 begrenzten Verordnung.
- 9 Die gemeindliche Stellplatz-Satzung liegt vor in der Fassung vom 03.11.1994.
- 10 vorgeschlagene Zufahrt zu Garagen und Grundstücken
- Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt SW.1.18.19
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen aus
- Planfertiger: München, den *16.11.2001*
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Geltendorf, den *16.11.2001*
Peter Bergmoser
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am *16.11.2001* gefasst und am *16.11.2001* ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom *16.11.2001* hat in der Zeit vom *16.11.2001* bis *16.11.2001* stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom *16.11.2001* hat in der Zeit vom *16.11.2001* bis *16.11.2001* stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am *16.11.2001* gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom *16.11.2001* hat in der Zeit vom *16.11.2001* bis *16.11.2001* stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom *16.11.2001* wurde vom Gemeinderat Geltendorf am *16.11.2001* gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am *16.11.2001*; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom *16.11.2001* in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Geltendorf, den *16.11.2001*
Peter Bergmoser
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)
- Geltendorf, den *16.11.2001*
Peter Bergmoser
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)