Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan Geltendorf Bahnhofstraße I

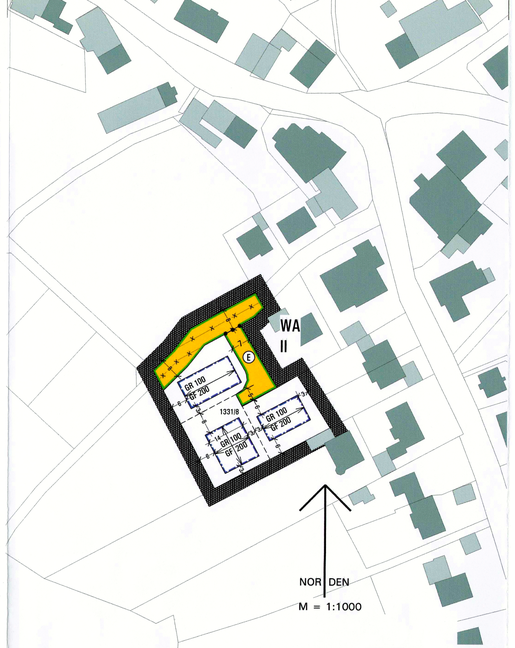
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-58 Bearb.: Wi/Fr/Na

Plandatum 10.07.2008
09.10.2008
20.05.2010
22.07.2010

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 2, 8 , 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

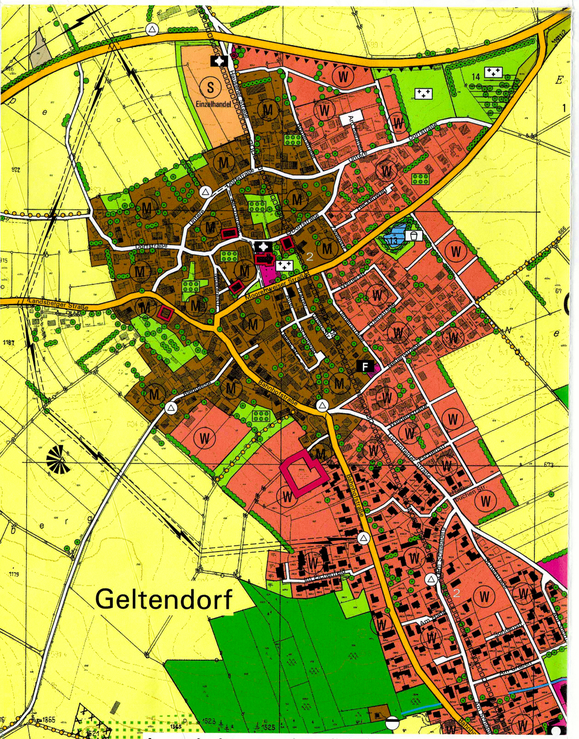
Satzung.



Gemeinde Geltendorf
BPlan "Geltendorf-Bahnhofstr.I"

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -

Az. 610-41/2-58 22.07.2010



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
der Gemeinde Geltendorf M 1. : 5.000

A Festsetzungen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 100 Höchstzulässige bauliche Grundfläche in qm, z. B. 100 qm

3.2 GRZ 0,3 Überschreitungen der Grundfläche sind nur zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Höchstwert der GRZ von 0,3.

3.3 GF 200 Höchstzulässige Geschossfläche in qm, z. B. 200 qm

3.4 Die Fläche von Aufenthaltsräumen die sich nicht in Vollgeschossen befinden, ist auf die GF anzurechnen. Garagen, welche ins Gebäude eingebaut sind, werden nicht angerechnet.

3.5 Wintergärten, als allseitig (einschließlich Dach) verglaste Anbauten sind je Wohngebäude bis zu einer Flächen von 15 qm zulässig und nicht auf die höchstzulässige GR/GF anzurechnen. Sie dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn die Abstände gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

3.6 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse zulässig.

3.7 Es ist nicht mehr als eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

4 Baugrenze und Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Unbeschadet der Baugrenzen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO einzuhalten.

4.3 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Zulässig sind nur Einzelhäuser.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Die Oberkante des Rohfußbodens im EG darf höchstens 0,3 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) angeordnet werden.

5.2 Nebengebäude und Garagen sind mit OK FFB auf gleicher Höhe mit dem Gelände zu errichten.

5.3 Die Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OK Rohfußboden im Erdgeschoss bis zur Schnittlinie von Dach und Außenwandfläche darf 6,50 m nicht überschreiten.

5.4 Die höchstzulässige Wandhöhe für Garagen beträgt 3 m, für Nebengebäude 2,50 m.

5.5 Dächer sind nur zulässig als symmetrische Satteldächer mit gleicher Dachneigung von 30°-40° bei Hauptgebäuden und 15°-20° bei Garagen.

5.6 Hauptfirstrichtung

Hauptfirstrichtung wahlweise zulässig

5.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

5.8 Als Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig Dachgauben und Zwerchgiebel. Die Breite von Gauben ist auf 1,80 m begrenzt, die Breite von Zwerchgiebeln/Wiederkehr auf 1/3 der Gebäudelänge.

Gauben und Zwerchgiebel müssen mit ihrem First mindestens 1 m unter dem Hauptfirst ansetzen. Dachaufbauten müssen untereinander und zum Dachrand am Giebel mindestens ihre Breite als Abstand einhalten.

5.9 Als Deckungsmaterial für die Dächer von Hauptgebäuden sind Dachziegel oder Dachpfannen in rotem bis rotbraunem Farbton festgesetzt.

5.10 Die Außenwände der Gebäude sind mit verputzter Oberfläche oder Holzverschalung auszuführen.

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Stellplätze sind nachzuweisen gemäß gemeindlicher Stellplatz-Satzung.

6.2 Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in Form von Garagen und offenen Stellplätzen zu erbringen.

6.3 Garagen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b und Abs. 2 Nr. 1 BayBO. Offene Garagen sind gleichermaßen wie geschlossene Garagen zulässig.

7 Grünordnung

7.1 Einfriedungen sind gemäß gemeindlicher Satzung über Einfriedungen zu erstellen.

7.2 Gelände

Abgrabungen oder Aufschüttungen an Hauptgebäuden über 0,5 m – gemessen von natürlicher Geländeoberfläche – sind nicht zulässig. Sie sind mit flachen Neigungen zu den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern in Grenzlage auszugleichen.

7.3 Befestigte Flächen

Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze und dgl. sind wasserdurchlässig zu befestigen.

7.4 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. es ist mindestens ein heimischer Laubbaum festgesetzter Art oder ein hochstämmiger Obstbaum je angefangene 200 qm zu pflanzen.

7.5 Für die Hinterpflanzung von Zäunen sind heimische Sträucher zu wählen. Fichten und Thujen sind für Hecken unzulässig.

7.6 Festgesetzte Bäume und Sträucher

Bäume

Bergahorn	Esche	Hainbuche
Flatterulme	Eiche	Mandelweide
Grauerle	Birke	Eberesche
Kiefer	Buche	Winterlinde
Salweide	Traubenkirsche	

Sträucher

Hartriegel	Hasel	Weißdorn
Holunder	Heckenkirsche	Feldahorn
Pfaffenhütchen	Schneeball	Faulbaum
Schlehe	Kreuzdorn	

7.7 Festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall nachzupflanzen.

8 Verkehrsfläche

8.1 öffentliche Verkehrsfläche

8.2 Straßenbegrenzungslinie

9 Versorgungsanlagen

Schalt-, Verteiler- und Anschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesem unterzubringen. Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit Zaun bzw. Grundstücksgrenze aufzustellen.

10 Maße

-6- Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

B Hinweise

1 Zeichnerische Darstellung

Bestehende Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze aufzuheben

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1331/8 Flurstücksnummer, z. B. 1331/8

2 E Eigentümerweg mit Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche

3 Wasser und Abwasser

3.1 Alle Grundstücke müssen an den vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Geltendorf. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sein.

3.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist grundsätzlich an Ort und Stelle zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreV) 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.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

4 Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzende Land- und Forstwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.

5 Altlasten

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

6 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.

7 Nachhaltige Gebäudenutzung

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

8 Gartenbau

Regionaltypische Obstsorten sind vom Kreisverband für Gartenbau und Landespflege e. V. des Landkreises Landsberg am Lech zusammengestellt worden.

9 Bauantrag

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude
- Befestigte und zu begrünende Fläche
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
- Gehölzpflanzungen
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 30.12.2010
i.A. Winter
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Geltendorf, den .....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 10.07.2008 gefasst und am 16.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.07.2008 hat in der Zeit vom 23.07.2008 bis 07.10.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.07.2008 hat in der Zeit vom 23.07.2008 bis 07.10.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des [redacted] Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.07.2008 hat in der Zeit vom 19.01.2010 bis 02.03.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2010 wurde vom Gemeinderat am 14.10.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 18.11.2010
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

~~2. Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... erfolgte~~ durch das Landratsamt Landsberg am Lech (§ 10 Abs. 2 BauGB).

~~Landsberg am Lech, den .....~~
~~(Siegel) (.....)~~

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 18.11.2010; 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 22.7.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 18.11.2010
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)