

GELTENDORF

Bebauungsplan

GELTENDORF – RIEDBERG

Bestandteile des Bebauungsplanes

18 Seiten

Deckblatt mit Inhaltsangabe	1
Satzungstext(Präambel)	2
Bebauungsplan – Planzeichnung 1/1000	1
A Festsetzungen	5
B Hinweise	1
C Begründung	3
Anlage 1: Umweltbericht	4
Anlage 2: Checkliste	1
Anlage 3:	

Die Gemeinde Geltendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO-, Art. 81 der Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

GELTENDORF

GELTENDORF - RIEDBERG

Geltendorf, den 30.06.2016



STADTPLANER
Dipl-Ing Josef Lutzenberger
Am Sportplatz 15
82269 Geltendorf

Tel.: 08193 – 87 06
Email: josef.lutzenberger@t-online.de

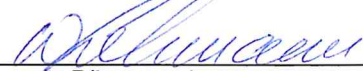
Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **03.12.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Geltendorf – Riedberg" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 03.12.2015 hat in der Zeit vom 29.01.2016 bis 01.03.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)

2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 17.03.2016 wurde mit Begründung vom 02.05.2016 bis 09.06.2016 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Geltendorf den 01. Juli 2016



1. Bürgermeister.
Wilhelm Lehmann

4. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.2016 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

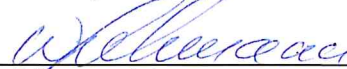
Geltendorf, den 01. Juli 2016



1. Bürgermeister
Wilhelm Lehmann

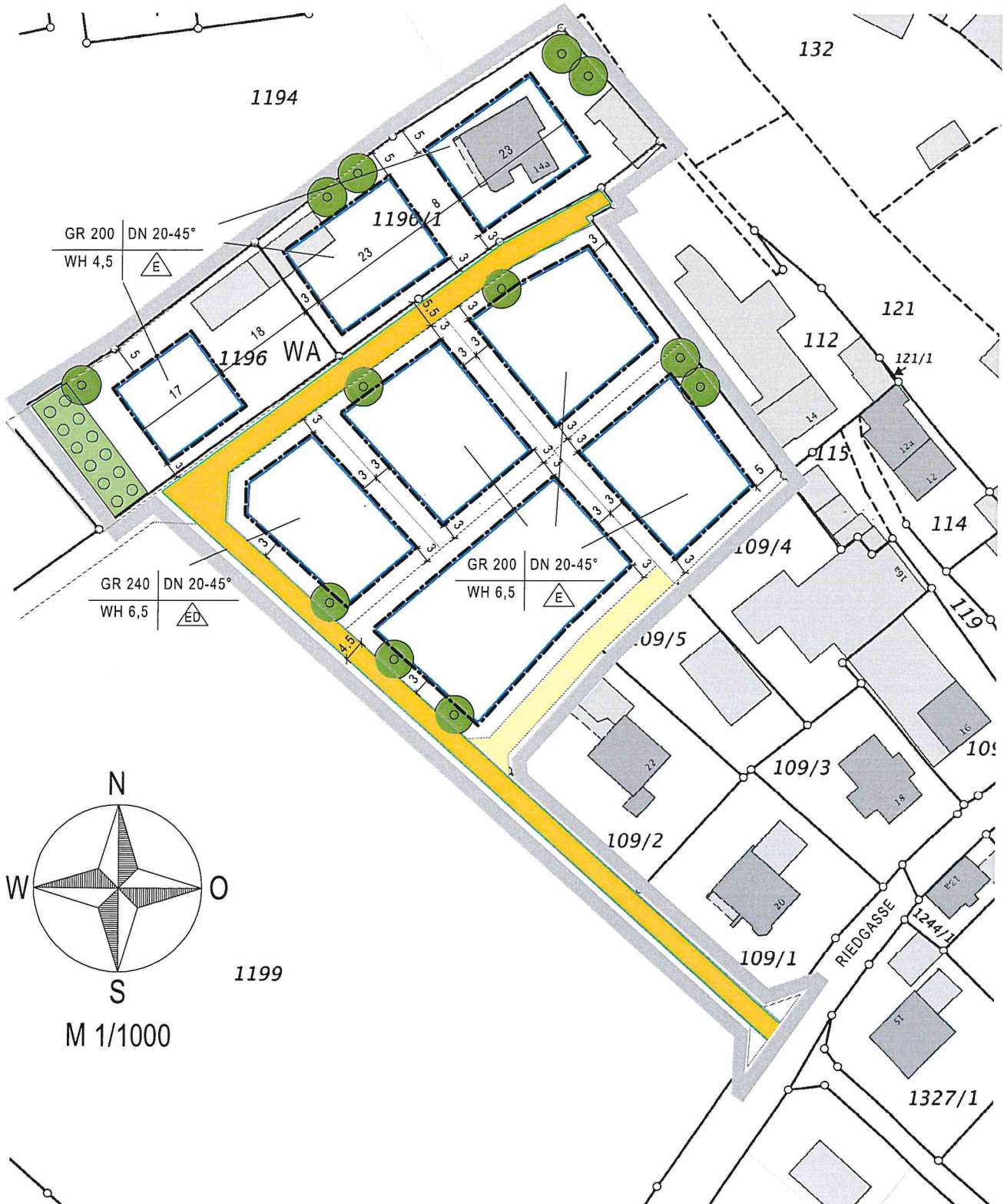
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 07.07.2016 (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Geltendorf während der allgemeinen Geschäftszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

Geltendorf, den 08. Juli 2016



1. Bürgermeister
Wilhelm Lehmann

BEBAUUNGSPLAN RIEDBERG in Geltendorf, Gemarkung Geltendorf



A. FESTSETZUNGEN

1. ABGRENZUNGEN

1.1) Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2)



Grenze zwischen Flächen mit unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) **GR 200** maximal zulässige Grundfläche in qm, z.B. 200 qm

- 3.2) Die gem. Festsetzung 3.2 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um max. 25% überschritten werden.

- 3.3) Wintergärten sind eingeschossig, als unbeheizte, vor die „Außenwand des Hauptgebäudes gesetzte Bauteile in vollständig verglaste, feingliedriger Skelettkonstruktion auszuführen.

Pro Wohngebäude ist nur ein Wintergarten bis zu einer Größe von maximal 15 qm zulässig; die Tiefe des Wintergartens ist auf maximal 3,0 m beschränkt. Hierfür können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Bei Doppelhäusern ist für die Wintergärten auch Grenzanbau zulässig.


- 3.4) Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die maximal zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.2 um 50% überschreiten. Bei bereits vorhandenen Nebenanlagen darf die maximal zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.2 um 100% überschreiten

- 3.5) WH 6,50 maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude in m, z.B. 6,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut (traufseitig). Bei Grundstücken, die ein Gefälle des natürlichen Geländes aufweisen, gilt als Bezugspunkt die Oberkante des bergseitigen Geländes.

Bei Wandhöhen von 6,50 m sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschöß sein. Bei Wandhöhen von 4,50 m sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoß darf ein Vollgeschöß sein

4. BAUWEISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

- 4.1)  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.2)  **Baugrenze.**

- 4.3) Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

5. BAULICHE GESTALTUNG

- 5.1) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Baukörpers zulässig.
- 5.2) DN 20 – 45° Zulässig sind Dachneigungen zwischen 20° und 45°
- 5.3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.4) Je Einzelhaus sind max. zwei Gauben zulässig, je Doppelhaushälfte maximal eine. Die Breite der Gaube darf max. 2,0 m (Außenmaß) betragen. Ihr höchster Punkt muss mindestens 1,0 m unter dem Gebäudefirst liegen. Der Abstand der Gauben zur Giebelwand muss mindestens 2,5 m betragen, der Abstand untereinander mindestens 1,5 m. Die Kombination von Dachgauben und Zwerch- bzw. Quergiebel auf einer Dachseite ist unzulässig.

- 5.5) Je Einzelhaus sind max. ein Zwerchgiebel/Quergiebel zulässig. Die Breite darf 1/3 der Gebäudelänge (Wand zwischen zwei Giebelwänden), max. jedoch 5,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 2,50 m betragen. Der First des Zwerchgiebels/Quergiebels muss mind. 0,5 m unter dem des Hauptgebäudes liegen.
- 5.6) Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 5.7) Dacheindeckungen sind nur in roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN


Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.


7. GARAGEN STELLPLÄTZE NEBENANLAGEN EINFRIEDUNGEN

- 7.1) Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 7.2) Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3) Aneinander gebaute Garagen sind profilgleich und hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
Garagen sind mit Satteldächern auszuführen, deren Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzupassen sind, die Abweichung darf max. 5° betragen.
- 7.4) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von öffentlichen Straßen entfernt sein.
- 7.5) Gartenhäuschen sind bis max. 9 qm Grundfläche pro Baugrundstück zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Gartenhäuschen beträgt 2,5 m.
- 7.6) Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

8. VERKEHRSFLÄCHEN

8.1)  Öffentliche Verkehrsfläche

8.2)  Straßenbegrenzungslinie

8.3)  private Verkehrsflächen

8.4)  Ein- und Ausfahrt

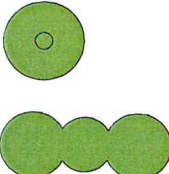
8.5)  Sichtdreieck für den Straßenverkehr

8.6) Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

9. GRÜNORDNUNG

9.1)  Umgrenzung der Fläche zur Ortsrandeingrünung als Teil des Baugrundstücks

Je angefangene 50 qm der so umgrenzten Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Großsträucher nach den Vorgaben der Artenlisten 1 bis 3 unter 9.3 anzupflanzen. Die in dieser Fläche als zu erhalten festgesetzten Bäume können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

9.2) 

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Als Richtwert ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum der Artenliste 9.3 zu pflanzen. Bäume die nach 9.1 zu pflanzen sind, können auf diese Zahl angerechnet werden. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume dienen nur als Hinweis. Die Position ist frei wählbar.

9.3) Artenliste.

Artenliste 1: großkronige Laubgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 bis 20 cm:
Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Vogelkirsche, Hainbuche und
vergleichbare standortheimische Laubbäume

Artenliste 2: kleinkronige Laubgehölze

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 bis 18 cm:
Feldahorn, Robinie, Birke, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche und vergleichbare
standortheimische Laubbäume

Artenliste 3: Großsträucher

Pflanzqualität 2 x verpflanzt 150/175 cm: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss,
Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose
und vergleichbare standortheimische Laubsträucher

9.4) Die nach 9.1 und 9.2 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der
Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf den Baubeginn folgt.

9.5) Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

10. ERSCHLIEßUNG

10.1) Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke bzw.
Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen
zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Sie dürfen die
Straßenbegrenzungslinien nicht überschreiten.

10.2) Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff. TKG zu verlegen.

10.3) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale
Wasserersorgungsanlage angeschlossen werden.

10.4) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Trennsystem,
entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Das anfallende
Niederschlagswasser muss auf dem Baugrundstück versickert werden.

10.5) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des
Landkreises Landsberg zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

B. HINWEISE

- 1) **1182/1** Beispiel für Flurstücksnummer



- 2) Beispiel für Baukörperanordnung

- 3) **Wasserwirtschaft:** Unverschmutztes bis leicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen auf privatem Grund ist innerhalb dieser Grundstücke in den Untergrund zu versickern. Hierzu sind innerhalb der Privatgrundstücke entsprechende Versickerungsanlagen einzurichten. Sofern technisch und räumlich möglich, soll diese Versickerung durch die belebte Bodenzone erfolgen. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist laut Sickertest nachzuweisen, dass entsprechende Flächen für die Versickerung und ggf. Speicherung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorhanden ist.

- 4) Werden bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgedeckt, muss das Landesamt für Denkmalpflege benachrichtigt werden.

- 5) **Maßentnahme:** Planzeichnung zur Entnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- 6) **Immissionsschutz**

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten. Mit Geruchs- Lärm- und Staubbelastungen von Seiten der Landwirtschaft ist bei entsprechender Witterungslage trotz fachgerechter Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen.

GEMEINDE

GELTENDORF

C

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
RIEDBERG
in Geltendorf, Gemarkung Geltendorf**

Planfertigung

Stadtplaner Josef Lutzenberger
Am Sportplatz 15
82269 Geltendorf
Tel.: 08193 - 8706
email: josef.lutzenberger@t-online.de

Geltendorf, den **30.06.2016**

Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1196, Fl.Nr. 1196/1, Fl.Nr. 109/6, Fl.Nr. 109/7, Fl.Nr. 109/8

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich durchgeführt.

2) Planungsziele

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Geltendorf am Nord-westlichen Ortsrand von Geltendorf Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten zu schaffen. Damit soll u.a. dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden.

3) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende Dorfgebiet im Osten und Süden an. Dies ist durch den Bebauungsplan *Riedgasse* überplant. Im Westen und Norden grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die für ländliche Orte charakteristische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft wird durch das geplante allgemeine Wohngebiet ergänzt.

Um eine organische Entwicklung des Ortes zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die Bebauung im nördlich und westlich gelegenen zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Ortsbereich in Abschnitten zu verwirklichen. Konkrete Planungen liegen aber bisher noch nicht vor.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 8.800 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet. In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland bzw. als private Gartenfläche genutzt.

4) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit 2 Vollgeschoßen vorgesehen. Es sollten Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß im Anschluss an die bestehende Bebauung und Erdgeschoß und Dachgeschoß zum nördlichen Ortsrand errichtet werden. Dies trägt der Ortsrandlage Rechnung.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich die bauliche Struktur der Gemeinde und die soziale Struktur der Bevölkerung nicht in einer Art und Weise ändert, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde in diesem Bereich nicht mehr entspricht.

5) Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Gemeindestraße *Riedgasse* im Süden Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde *Geltendorf*.

6) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

7) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

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

8) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

9) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der gemeindlichen Wertstoffsammelstelle für zu trennenden und wiederverwertbaren Hausmüll.

10) Eingriffsregelung

Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, da nach vereinfachtem Verfahren bei Anwendung der Checkliste alle Fragen mit **Ja** beantwortet werden können.

11) Erschließungskosten

Die Gemeinde wird die Erschließungskosten rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.

GEMEINDE

GELTENDORF

**UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN
RIEDBERG
in Geltendorf, Gemarkung Geltendorf**

Planfertigung

Architekt Josef Lutzenberger
Am Sportplatz 15
82269 Geltendorf
Tel.: 08193 - 8706
email: josef.lutzenberger@t-online.de

Geltendorf, den **30.06.2016**



Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1196, Fl.Nr. 1196/1, Fl.Nr. 109/6, Fl.Nr. 109/7, Fl.Nr. 109/8

1) Einleitung

Zum Anlass und den Zielen der Planung sowie zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen und dem Inhalt des Bebauungsplans wurden in den vorangestellten Abschnitten der Begründung detaillierte Aussagen gemacht. Im Umweltbericht sollen die durch die Planung veranlassten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die beschriebenen Belange des Umweltschutzes geprüft werden. Dies geschieht im Folgenden an Hand tabellarischer Übersichten. Die Aussagen des Umweltberichtes sollen im Verfahren durch Hinweise und Informationen der Fachbehörde bei Bedarf ergänzt werden.

2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a: Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

<i>Schutzgut</i>	<i>Kurze Beschreibung</i>	<i>Kurze Bewertung</i>
<i>Tiere, Pflanzen Und ihre Lebensräume</i>	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.
<i>Boden</i>	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	Begrenzung der GR auf 200 m ² , Zufahrten und Stellplätze wasserfurchlässig
<i>Wasser</i>	Kein Wasserschutzgebiet. Baukörper dringen nicht in Grundwasser ein.	Geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung; keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung
<i>Luft</i>	Lage am Ortsrand im Siedlungsbereich	Geringe Bedeutung, da durch Art der Nutzung keine wesentliche zusätzliche Luftverschmutzung zu erwarten
<i>Klima</i>	Unversiegelte Fläche mit positiver Auswirkung auf Kleinklima	Geringe Bedeutung wegen nur geringer Zunahme der Versiegelung, keine Bedeutung für Frischluftentstehung
<i>Landschaftsbild und Erholung</i>	Lage im Siedlungsbereich	Bedeutung für Einfügung des Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild; keine Bedeutung für Erholung
<i>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</i>	Ggf. zeitweise Geruchsbelastung durch Angrenzende landwirtschaftlich genutzte Felder	Geringe bis keine Bedeutung
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	Keine vorhanden bzw. bekannt	Keine Bedeutung

b: Voraussichtlich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung	Auswirk. erheblich	Bemerkung
Tiere, Pflanzen Und ihre Lebensräume	gering	Nein	Durch die geplante Wohnnutzung sind maximal geringfügige Störungen, z.B. durch spielende Kinder o.ä. möglich.
Boden	mittel	nein	Versiegelung / Bebauung bisher unversiegelter Flächen; geringe Bebauungsdichte
Wasser	gering	nein	Durch die Bebauung / Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Zufahrten etc. sind versickerungsfähig zu gestalten.
Luft/Klima	gering	nein	Geplant ist eine lockere Wohnbebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad. Dadurch bleiben großflächige Grün- und Gartenbereiche erhalten, so dass auch weiterhin ein ausgeglichenes Kleinklima verbleibt. Anlagenbedingt sind deshalb maximal geringe kleinklimatische Veränderungen wahrscheinlich.
Landschaftsbild und Erholung	gering	nein	Bestehende Lücke im Bebauungszusammenhang wird geschlossen; Ausreichend Abstand der Bebauung zur freien Landschaft. Ortsrandeingrünung wie dargestellt beachten, Fläche ohne Bedeutung für Erholung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	gering	nein	Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind nur Nutzungen zulässig, die keine Störungen der Anwohner nach sich ziehen. Beeinträchtigungen der bestehenden Siedlungsflächen sind daher nicht zu erwarten.

c: Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Durchführung: Kaum Beeinflussung der Umwelt

Nichtdurchführung: Weiterhin würde die Fläche landwirtschaftlich genutzt..

d: Alternative Planungsmöglichkeiten

Wurden nicht geprüft, da Bebauung durch vorhandene Erschließung und Einfügung in die Umgebung weitgehend vorgegeben.

3) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung**a: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen nicht nur dem Ziel, eine angemessene Freiflächengestaltung in diesem Bereich zu erzielen, sondern auch dazu, den Eingriff zu minimieren. Zur Grünordnung werden Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu Befestigungsflächen, zur Pflanzung von Bäumen und zu Einfriedungen getroffen. Der Versiegelungsgrad wird verringert und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser gefördert.

4) **Zusätzliche Angaben**

a: Methodik

Als Grundlage für den Umweltbericht dienen in erster Linie die Aussagen des Flächennutzungsplanes, sowie die Bestandsaufnahme vor Ort und die Erfahrung aus der Bebauung des übrigen Siedlungsbereiches.

b: Monitoring

Die Gemeinde geht nicht von erheblichen durch die vorliegende Planung verursachten Umweltauswirkungen aus. Es bestehen weder Prognoseunsicherheiten noch sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Monitoring erfolgt daher nur im Rahmen einer Überwachung der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Zwei Jahre nach Satzungsbeschluss soll die Umsetzung dieser Maßnahmen überprüft werden. (Überprüfung der Freihaltung der Grünflächen, Anpflanzung der Gartenbereiche und Ortsrandeingrünung).

c: Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gemeinde Geltendorf sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine Auswirkungen bekannt, die zu einer erheblichen Schädigung der Umwelt führen können.

Die Planung sieht eine maßvolle Wohnbebauung in Kaltenberg vor. Die Zusammenfassung macht deutlich, dass durch die Planungen nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Dies begründet sich vor allem auf der geringen Größe der Siedlungserweiterung sowie der gestalterischen und grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen. Die mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden ergeben sich aufgrund der notwendigen Eingriffe in tiefere Bodenschichten für den Bau von Unterkellerungen.

Aufgrund der umfassenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann gemäß Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung auf einen zusätzlichen Ausgleich verzichtet werden.

Planfertiger:

Geltendorf, den



Architekt Lutzenberger

Gemeinde:

Geltendorf, den

Lehmann 1. Bürgermeister

Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Planungsvoraussetzungen		erfüllt?	
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		vorliegend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp			
1.1	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	Mass der baulichen Nutzung	Festgesetzte GRZ unter 0,3	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben	zutreffend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Massnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.	Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3.	Schutzgut Boden	ausreichend Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	ausreichend	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelläufen, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmässig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	nicht vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Massnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	ausreichend Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5.	Schutzgut Luft/Klima	keine Beeinträchtigung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	angrenzend an bestehende Bebauung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	wird berücksichtigt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft	Massnahmen vorgesehen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise			