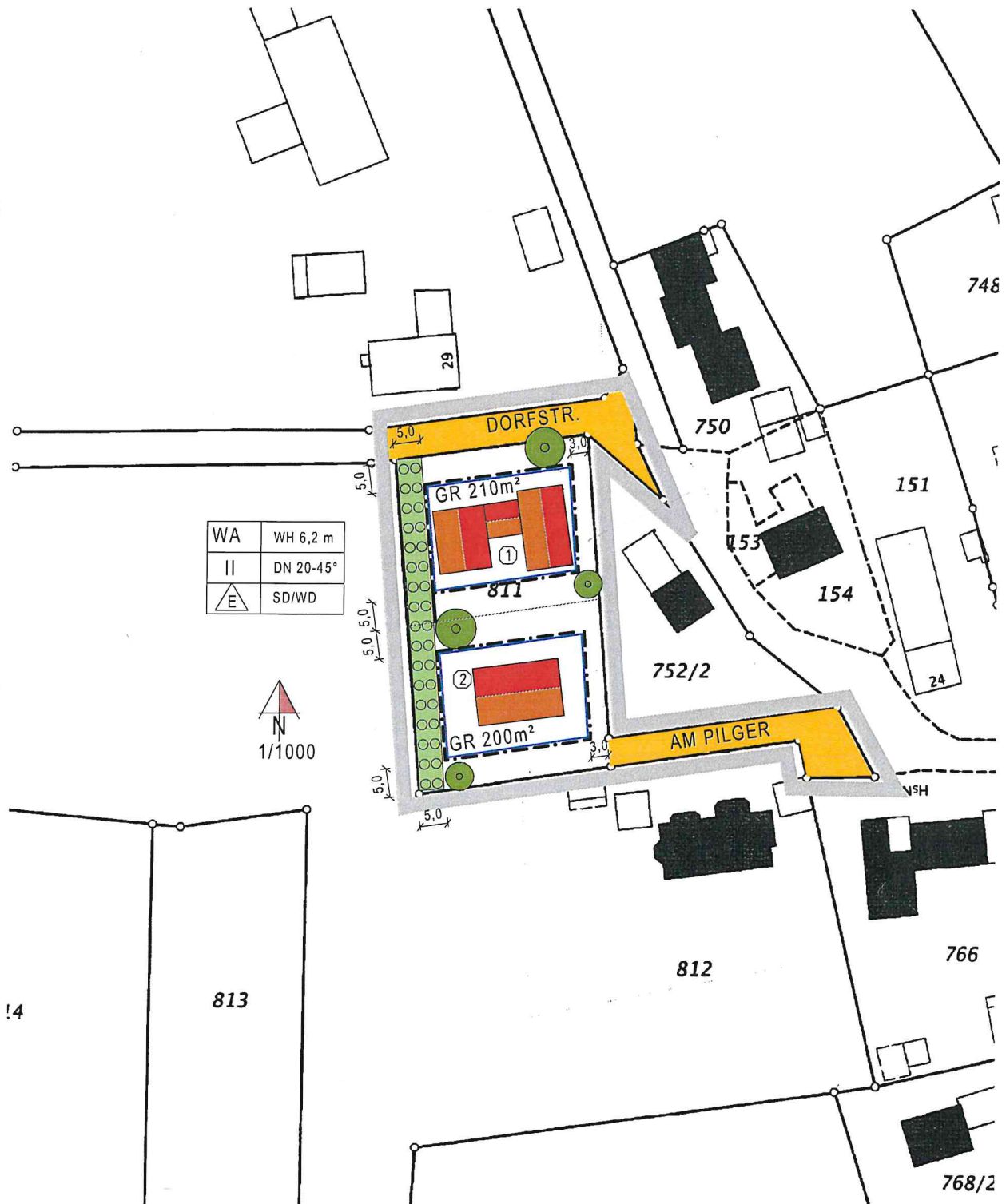


BEBAUUNGSPLAN AM PILGER

in Geltendorf, Gemarkung Geltendorf



A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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) **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 3.2) **GR=200m²**
Die in der Planzeichnung festgelegten Grundflächen gelten als Höchstgrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und den Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß §19, Abs. 4 BauNVO um bis zu 75% überschritten werden.
- 3.3) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit begrenzt. Eine zusätzliche Gewerbeeinheit pro Grundstücksfläche ist zulässig.

4. BAUWEISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN



- 4.1) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



- 4.2) **Baugrenze.**
Die Einhaltung der Abstandsflächen ergibt sich nach Art. 6 Abs. 4 und 6 BayBO.

5. BAULICHE GESTALTUNG

- 5.1) Die max. Wandhöhe beträgt 6,20 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut bezogen auf die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß, bzw. im Eingangsbereich. Beim Bau eines Gebäudes in Niedrigenergiebauweise oder beim Bau eines Passivhauses kann wegen der erhöhten Dämmanforderungen die Wandhöhe um 20 cm überschritten werden.

Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,40 m über dem Straßenniveau der angrenzenden Dorfstraße liegen, gemessen an der Stelle an der das Baugrundstück erschlossen ist.

- 5.2) **SD/WD** Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern.

- 5.3) Die Dachneigung beträgt bei:

Ausführung mit Satteldach

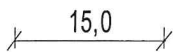
- | | |
|----------------------------|-----------|
| - Wohngebäuden | 20° - 45° |
| - Pkw-Garagen und Carports | 20° - 45° |
| - sonstigen Nebengebäuden | 20° - 45° |

Ausführung mit Walmdach

- | | |
|----------------------------|-----------|
| - Wohngebäuden | 20° - 25° |
| - Pkw-Garagen und Carports | 20° - 25° |
| - sonstigen Nebengebäuden | 20° - 25° |

Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

- 5.4) Die Dächer sind achssymmetrisch zu errichten (mittiger First).



- 5.5) Maßzahl in Metern, z.B. 15,0 m

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 6.1) Stellplätze, Carports und Garagen sind außer in der Ortsrandeingrünung überall zulässig. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

- 6.2) Pro Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze nachzuweisen, entweder als offener Stellplatz, als Car-port oder als Garagenplatz.

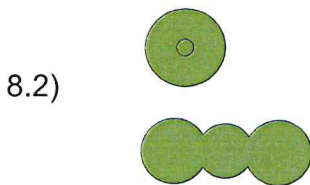
7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen vor Garagen- bzw. Stellplatzeinfahrten sind nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 6 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze für wartende Kraftfahrzeuge gegeben ist. Zäune und Einfriedungen sind mit einem höchstzulässigen Sockel von 15 cm auszubilden und zu mindestens 50 % zu begrünen.

8. GRÜNORDNUNG

- 8.1)  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 8.3 anzupflanzen. Die in dieser Fläche als zu erhalten festgesetzten Bäume können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.



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.

- 8.3) 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

- 8.4) Die nach 9.1 und 9.2 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode vorzunehmen, die auf den Baubeginn folgt.
- 8.5) Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind wasserdurchlässig auszubilden.

9. VERKEHRSFLÄCHEN

9.1)  Öffentliche Verkehrsfläche

9.2)  Straßenbegrenzungslinie

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 sowie das angrenzende Gewerbegebiet 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
AM PILGER
in Geltendorf, Gemarkung Geltendorf**

Planfertigung

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

Geltendorf, den 09.06.2016



Umfassend das Grundstück Fl.Nr. 811

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf.

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 mit Gewerbebetrieb 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 Süden und Osten an.

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.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 2.000 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet. In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

4) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Grundstück sollte in 2 Parzellen aufgeteilt werden

Im Baugebiet sind Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen vorgesehen. Es sollten Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß errichtet werden. Dies trägt der Ortsrandlage Rechnung. Der Grundstücksbereich im Norden soll zusätzlich eine Gewerbeeinheit erhalten.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Es wird die Zahl der Wohnungen je Grundstücksparzelle auf eine Wohneinheit begrenzt. Eine zusätzliche Gewerbeeinheit pro Parzelle ist 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 Anliegerstraße im Norden sowie über die Dorfstraße im Westen 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.

Verfahrensvermerke:


1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **01.10.2015** die Aufstellung des Bebauungsplanes *Geltendorf - AmPilger* beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **22.10.2015** hat in der Zeit vom 11.12.2015 bis 15.01.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)


2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.02.2016 wurde mit Begründung vom 22.04.2016 bis 24.05.2016 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Geltendorf den 22.06.16

1. Bgm. Willi Lehmann

4. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.06.2016 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 22.06.16

1. Bgm. Willi Lehmann

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ~~23~~ 24.06.2016, (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.06.2016 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 24.06.16

1. Bgm. Willi Lehmann