

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 M-1:1000

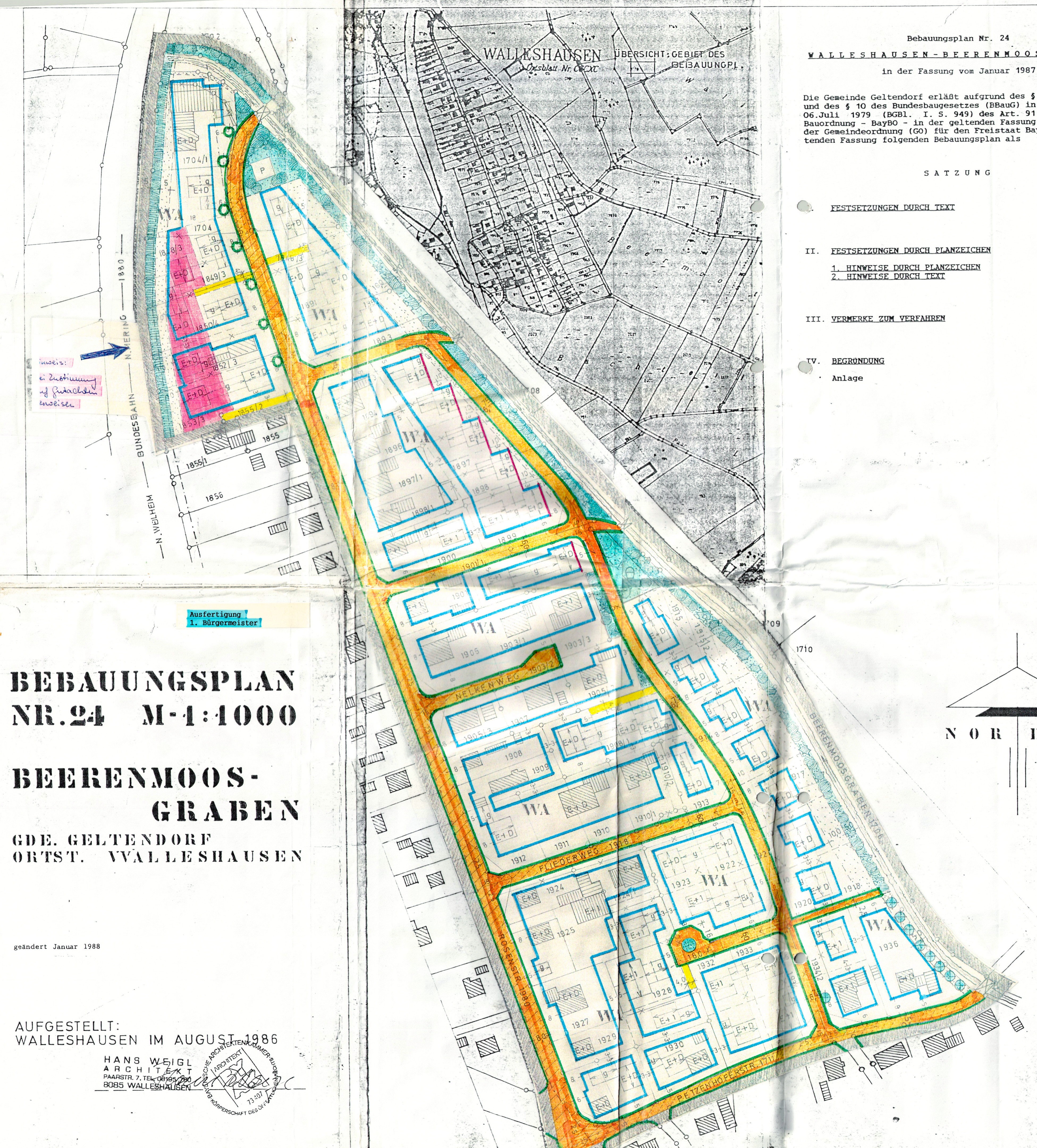
BEERENMOOS-GRABEN

GDE. GELTENDORF
ORTST. WALLESHAUSEN

geändert Januar 1988

AUFGESTELLT:
WALLESHAUSEN IM AUGUST 1988

HANS WEIGL
ARCHIT. U. PLANST. Z. TEL. 089 30 20 20
BOBS WALLESHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 24 WALLESHAUSEN - BEERENMOOSGRABEN

in der Fassung vom Januar 1987

Die Gemeinde Geltendorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN 2. HINWEISE DURCH TEXT

III. VERMERKE ZUM VERFAHREN

IV. BEGRÜNDUNG

Anlage

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan Nr. 24 WALLESHAUSEN - BEERENMOOSGRABEN in WalleSHAUSEN gilt die von Architekt Hans Weigl, Faarstr. 7 in WalleSHAUSEN ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom Januar 1987 in der Fassung vom Januar 1987 mit Begründung vom Januar 1987 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- Das Gebiet "Beerenmoosgraben WalleSHAUSEN" wird als all-gemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) festgesetzt.
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Ausgenommen sind die bereits bestehenden Gewerbebetriebe.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- Für das Baugelände wird festgesetzt:

Bauweise	Grundflächenzahl - GRZ -	Geschoßflächenzahl - GFZ -
E + D	0,25	0,40
E + 1	0,25	0,50
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mindestgrundstücksgröße Einzelhaus 600 qm Doppelhaushälfte 400 qm

§ 4 Bauweise

- Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Entlang des Beerenmoosgrabens ist der Abstand aller Gebäude durch den öffentlichen Grünstreifen, das zwingend private Grün, bzw. durch die z.T. eingeschlossene Erschließungsstraße von 15,00 m einzuhalten. Die weiteren 3,0 bis 5,0 m erreicht der Beerenmoosgraben, gemessen bis zu seiner Bettachse.

§ 5 Gestaltung der baul. Anlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Grundrisform der Gebäude**
Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf bei freistehenden Einzelhäusern höchstens 90 % der Gebäudelänge betragen. Die Traufen müssen parallel zum First verlaufen. Vor- und Rücksprünge in Traufwänden bis 2,50 m sind zulässig.
- Firste**
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Hauptfirststrichungen sind einzuhalten.

§ 6 Gründung der Gebäude

- Gegen das hohe bzw. zeitweise anstehende Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Sperren gegen drückendes Wasser werden empfohlen.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens an den Hauszufahrten oder Zugängen darf bei:

Wohngebäuden	max 0,50 m
Nebengebäuden/Garagen	max 0,20 m

 über OK Erschließungsstraße liegen.

§ 8 Höhen der Gebäude

- Kniestockhöhen werden festgesetzt ab Oberkante Obergeschosshöhe.
Sie betragen bei:

Gebäuden E + D	max 1,0 m bis UK Sparren gemessen in der Flucht der Außenwand.
Gebäuden E + 1	kein Kniestock zulässig
- Der First quergerichteter Anbauten muß mindestens 0,50 m tiefer liegen als der Hauptfirst.

§ 9 Dachform der Gebäude

- Die Dächer sind ausschließlich als Satteldächer auszuführen. Die zulässigen Dachneigungen betragen bei:

Gebäuden E + D	30 Grad bis 42 Grad
Gebäuden E + 1	26 Grad bis 38 Grad
- Dachneigungen der Garagen und Nebengebäude müssen der Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen.
- Ausnahmsweise können quer zur Hauptgebäude gestellte Nebengebäude und Garagen mit einer im Bereich der zulässigen Dachneigung, aber vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigung, ausgeführt werden.

§ 10 Dachüberstände an Gebäuden

- Folgende Dachüberstände sind zulässig:

Wohngebäude E + D und E + 1	max. 0,90 m
Traufseitig Giebelseitig	max. 1,40 m
Nebengebäude und Garagen	max. 0,50 m
Traufseitig Giebelseitig	max. 0,90 m
- Dachüberstände sind bei Grenzbebauung an Haupt- und Nebengebäude im Bereich der gemeinsamen Grenze nicht zulässig.

§ 11 Dachaufbauten an Gebäuden

- Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge des Daches betragen.
- Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Giebelgauben auszuführen. Die Höhe der traufseitigen Ansichtfläche darf max. 1,00 m betragen.
- Giebelanschnitte (Loggien) im Dachraum sind nicht zulässig.
- Längsdachanschnitte, sogen. Negativgauben sind ebenfalls nicht zulässig.

§ 12 Dachfarbe der Dachdeckungen

- Die Dächer sind einheitlich in den Farben naturrot bis kupferbraun zu gestalten. Eindeckungsmaterial Dachziegel.
- Zusammengebaute Haupt- und Nebengebäude sind zwingend in der gleichen Dachflächenfarbe auszuführen.

§ 13 Nebenanlagen und Garagen

- Können in Wohngebäude mit einbezogen werden.
- Garagenvorflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m ab Gehwegunterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 14 Einfriedungen

- Die Baugrundstücke können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, allseitig eingefriedet werden.
- Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, sind Einfriedungen entsprechend der jeweils gültigen Gemeindeverordnung über Einfriedungen zu gestalten.
- Einfriedungsmauern sind nur im Hauseingangsbereich zulässig.
- Mülltonnenschränke sind unabhängig von der Einfriedung mindestens 1,00 m zurückzusetzen und einzugraben.

§ 15 Verkehrsflächen

- Die für einzelne rückwärts gelegenen Grundstücke erforderlichen Stichwegerschließungen sollen als Privatwege mit öffentlicher Widmung ausgewiesen werden. Eigentümerversuche.
- Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind bauliche Anpflanzungen über einer Höhe von 0,80 m sind unzulässig.

§ 16 Freiflächen und Grüngestaltung

- Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses, sowie auffällige An- und Abbochungen sind unzulässig.
- Veränderungen des Geländes sind auf den zur Einfügung des Gebäudes notwendigen Befangen zu beschränken. Stützsauern zwischen den Grundstücken sind nur mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde zulässig.
- Der zu erhaltene Baubestand ist durch Planzeichen festgelegt.
- An den Grundstücksgrenzen soll zwischen zwei Garageneinfahrten ein Pflanzstreifen angeordnet werden.
- Die als Hochstämme auf öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 3,0 m Pflanzhöhe haben.
- Für Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind heimische Bäume und Sträucher mit einer Pflanzhöhe von mindestens 1 Gehölz je 2 qm zu verwenden.
- Auf den sonstigen Flächen (Baugrundstücken) sind mindestens je 300 qm ein Gehölz vorzusehen.
- Im Bereich des Bebauungsplanes sollen folgende Pflanzzusammensetzungen Verwendung finden:

Feldahorn	Linguster	Weinrose
Bergahorn	Beckenkirische	Salweide
Wildapfel	Hollunder	Hollunder
Karnefunde	Vogelkirsche	Eberesche
Hartleugel	Schlehdorn	Winterlinde
Haselnuß	Stieleiche	Feldulme
Buche	Kreuzdorn	Birke

§ 17 Umweltschutz

- Die Gebäudeseiten entlang der vorhandenen Bundesbahn sind mit einem ausreichenden Schallschutzmaß für die Gebäudewände, Dächer und Fenster zu errichten, damit die der Bauzustand entsprechenden Anhaltswerte für einen Geräuschpegel, gemäß VDI 2719, eingehalten werden. Fenster sind als Schallschutzelemente der Klasse 4 auszuführen. Das Gutachten für den Erschütterungsschutz ist bei den Gebäuden entlang der Bundesbahn zu beachten.
- Durch die an der Ostseite des Bebauungsgebietes anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen in Form von Geruchs- und Lärmbelastungen auftreten. Von den Grundstückseigentümern sind diese Beeinträchtigungen zu dulden.

§ 18 Rechtsverbindlichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

II. 2 HINWEISE DURCH TEXT

- Die Außenwände sind zu verputzen. Auffällige Zierputze sind unzulässig. Der Fassadenanstrich ist in weißen oder hellen erdferbenen Tönen auszuführen.
- Holzverkleidungen sind bis max. ein Drittel der Mauerflächen zulässig.
- Ortsfremde Materialien als Wandverkleidungen wie Asbestzement-, Metall-, Kunststoffplatten oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt auch für Glasbausteine in Außenwänden.
- Die Sockel sollen sich im Farbton nicht wesentlich von dem der Wände abheben. Es ist anzustreben, den Sockel und die Wand in gleichen Farbton auszuführen.
- Erdengriffe dürfen nur unter Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für den Abtrag des Oberflächenerdreiches. Um Verzergerungen für den Bauherrn zu vermeiden, wird empfohlen, den unter Regie vorzunehmenden Humusabtrag zeitlich etwa 2 Wochen vor Baubeginn zu legen, so daß die Befandfeststellung ohne Zeitdruck vorgenommen werden kann. Für den Abtrag ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen, ein Radlader oder eine Schürabge kann in diesem Fall von der Bodendenkmalpflege nicht akzeptiert werden.

II. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze zwingend
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Verkehrsflächen öffentliche gewidmet - Eigentümerversuche
- Breitmäße der Verkehrsflächen 6,75 - 6,0 - 4,0 - 2,5
- Abstände und Größenmaße der überbaubaren Flächen
- Flächen für Wohngebäude mit verbindlicher Firststrichtung
- Flächen für Garagen mit verbindlichen Firststrichtung
- Gebäudetyp E + 1 zulässig
- Gebäudetyp E + D zulässig
- Allgemeines Wohngebiet WA
- Bett des Beerenmoosgrabens
- Brücken über den Beerenmoosgraben
- Öffentliche Grünflächen zwingend Breite 5,00 m
- Private Grünflächen, nicht bebaubar, Breite 10,00 m
- Kinderspielfeld
- Begrenzung von Sichtdreiecken

II. 1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Aufzulassene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude-Garagen
- Abzubrechende Nebengebäude
- Vorhandene Oberflächenabwasserkanäle
- Straßenflächen voll ausgebaut
- Straßenflächen teilausgebaut
- Straßenflächen nicht ausgebaut
- Fläche für unterirdische Pumpstation der Abwasserkanalisation

III. VERMERKE ZUM VERFAHREN

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung am 23.10.1986 öffentlich ausgestellt.

(Datum) 04.08.1987
1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 22.10.1986 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

(Datum) 04.08.1987
1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 22.10.1986 gemäß § 11 Abs. 1 der Verordnung vom 23.10.1986 (BVL S. 327), geändert durch Verordnung vom 04.12.1993 (GVL S. 650) genehmigt.

(Datum) 04.08.1987
1. Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung vom 04.08.1987 gemäß § 11 Abs. 1 der Verordnung vom 23.10.1986 (BVL S. 327), geändert durch Verordnung vom 04.12.1993 (GVL S. 650) öffentlich ausgestellt.

(Datum) 04.08.1987
1. Bürgermeister