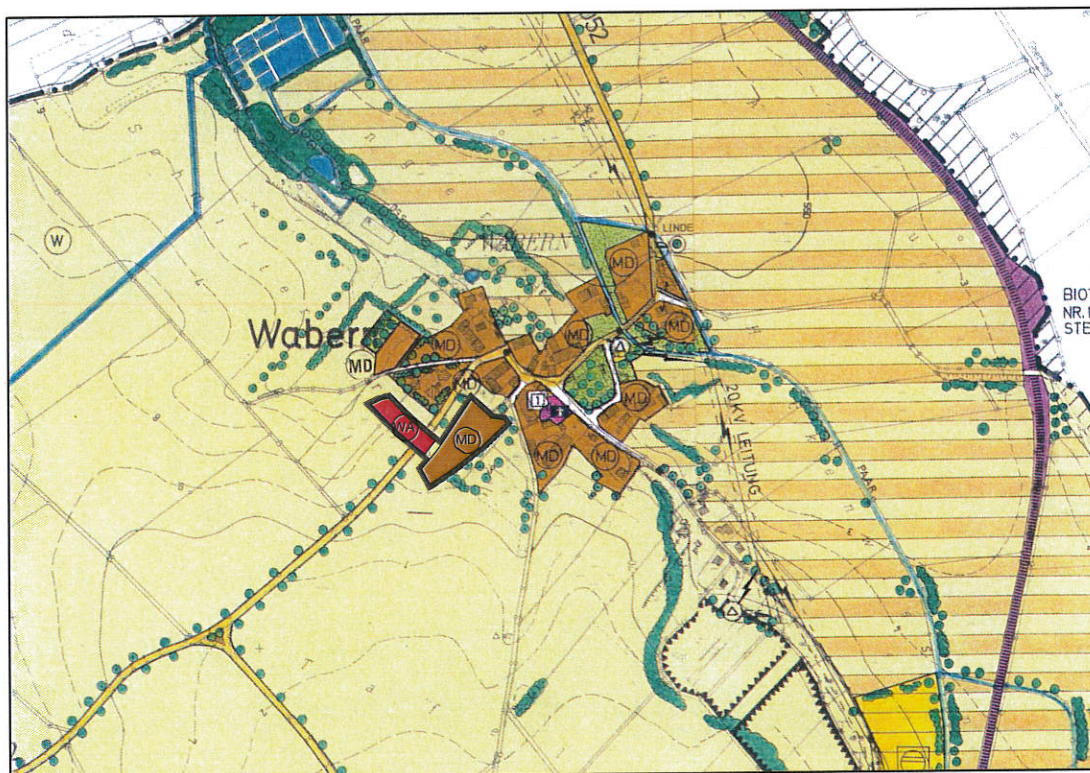


# Gemeinde Geltendorf



## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

### Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet Walleshausen-Schmitterberg 2. Änderung



Übersichtsplan

M 1:10.000

#### GEMEINDE GELTENDORF

Schulstraße 13  
82269 Geltendorf  
Telefon: 08193/9321-0  
Telefax: 08193/9321-23

#### PLANUNG (Änderung):

Susanne Schneider  
Stadtplanerin  
Am Lochholz 46  
80999 München  
Telefon: 089/453638-86  
Telefax: 089/453638-87

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet Walleshausen-Schmitterberg, Verz.Nr. 2.12 2. Änderung**

## **Begründung mit Umweltbericht**

### **1. Anlass der Planung**

Anlaß der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein konkreter Bauwunsch von Einheimischen auf dem Grundstück 1375/2, der eine Änderung der Wandhöhe erfordert.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.05.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **2. Planungsziele**

- Sicherung des Baubedarfes von Einheimischen
- Planung im Einklang mit der Natur

### **3. Maßnahmen**

Zwischen der Gemeinde Geltendorf und den Grundstückseigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Kostenübernahme regelt.

### **4. Eingriffsregelung**

- 4.1 Die zulässige Grundfläche und somit auch die Ausgleichsfläche bleibt unverändert. Sie wird wie folgt berechnet:

<b>Teilgebiet</b>	<b>Flächen</b>	<b>Kategorie Typ</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
WA	2.309 m <sup>2</sup>	B I <sub>unten</sub>	0,2	462 m <sup>2</sup>
MD1	2.427 m <sup>2</sup>	B I <sub>unten</sub>	0,2	485 m <sup>2</sup>
MD2	2.101 m <sup>2</sup>	B I <sub>unten</sub>	0,2	420 m <sup>2</sup>
	<b>6.837 m<sup>2</sup></b>			<b>1.367 m<sup>2</sup></b>

- 4.2. Die Ausgleichsfläche von 1.367 m<sup>2</sup> wird auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen. Die ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt durch eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Grünordnung im Bebauungsplan.

## **5. Umweltbericht**

Die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß §1 Abs.6, Nr. 7 und §1a BauGB sind zusätzlich zu den entsprechenden Erläuterungen in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zu verstehen (Abschichtung gemäß §2 Abs. 4 Satz 5 BauGB).

### **5.1 Klima und Lufthygiene**

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes sind die Emissionen während der Bauzeit sowie durch den künftigen Anliegerverkehr als gering einzustufen. Während der Bauzeit ist mit Emissionen durch Lastverkehr und Baumaschinen zu rechnen.

### **5.2 Boden**

Quelle: Bodengutachten der Crystal Geotechnik GmbH: Bohrung B5 ca. 50-100m nordwestlich der künftigen Bauwerke.

Laut Bodengutachten sind nach den Aufschlüssen unterhalb von kiesigen und auch bindigen Auffüllschichten schluffige Decklagen (Schluff, sandig, kiesig, teils tonig) von meist  $\geq$  steifer Konsistenz bis überwiegend rd. 1 bis 2 m unter GOK zu erwarten. Unter dem genannten Tiefenniveau wurden dann in allen Bohrungen Schotter (Kies,  $\pm$  sandig,  $\pm$  schluffig) erbohrt. Das kiesige Bodenmaterial wurde hierbei bis etwa 5-6,5m unter Gelände festgestellt.

Die Gründungssohlen der künftigen Bauwerke kommen also voraussichtlich bereits innerhalb der relativ gut tragfähigen Schotter zu liegen.

Die überbaubaren Grundflächen betragen weniger als 20%. Der Versiegelungsgrad wird weiterhin durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge verringert.

Durch die künftigen Baumaßnahmen erfolgt keine Veränderung des Geländeverlaufes.

### **5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasser**

Quelle: Bodengutachten

Bei Bohrungen in diesem höherliegenden Bereich von Wabern wurden laut Bodengutachten in den Aufschlüssen keine Grund- bzw. Schichtwässer festgestellt. Der Grundwasserabstand von der GOK beträgt also mindestens 5m. Das Grundwasser ist somit von der Baumaßnahme nicht betroffen; die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades kann das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächig versickert werden, private Verkehrsflächen erhalten wasser-durchlässige Beläge.

#### 5.4 Flora und Fauna

Für Verlust und Störung von belebtem Boden und Vegetation durch die Baumaßnahmen werden im Rahmen der Grünordnung zum Bebauungsplan Maßnahmen zur Durchgrünung sowie zur Ausbildung eines durchlässigen eingegrüntes Siedlungsrandes vorgeschrieben.

#### 5.5 Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Durch die angrenzende ST 2052 sind Geräuschemissionen zu erwarten, die zumindest auf die Bewohner der direkt an der Straße liegenden Grundstücke einwirken werden. Es handelt sich bei der ST 2052 jedoch um eine relativ gering befahrene Staatsstraße.

Mit Lärmbelastigungen während der Bauzeit ist zu rechnen.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes sind die Emissionen durch An- und Abfahrt der künftigen Bewohner als gering einzustufen.

Als Vermeidungsmaßnahme sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder mit Lüftungseinrichtungen zu versehen.

#### 5.6 Zusammenfassung

Voraussichtlich gehen von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Vermeidungsmaßnahmen sind in der Grünordnung zum Bebauungsplan festgelegt.

Fassung vom 22.10.2015

Gemeinde Geltendorf  
Schulstraße 13  
82269 Geltendorf  
Telefon: 08193/9321-0  
Telefax: 08191/9321-23

Planung (Änderung):

Susanne Schneider  
Stadtplanerin  
Am Lochholz 46  
80999 München  
Telefon: 089/453638-86  
Telefax: 089/453638-87

# **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet Walleshausen-Schmitterberg, Verz.Nr. 2.12 2. Änderung**

## **A. Präambel**

### **Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §2 Abs.1 und 4, §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich Fl.-Nrn. 1375/2 und 1376 als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO und für den Teilbereich Fl.-Nrn. 1308, 1309 und 1309/1 als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt.

Das Dorfgebiet wird in MD1 und MD2 unterteilt. Zulässig sind hier folgende Nutzungen:

MD1: Wohngebäude mit Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß §5, Abs. 2, Satz 2,

Sonstige Wohngebäude gemäß §5, Abs. 2, Satz 3 sowie

Sonstige Gewerbebetriebe gemäß §5, Abs. 2, Satz 6

MD2: Betriebe und dazugehörige Wohnungen gemäß §5, Abs. 2, Sätze 1, 4 und 8

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

2.1. Die in der Planzeichnung festgelegten Grundflächen gelten als Höchstgrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Nebenanlagen gemäß §19, Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Garagen und Nebenanlagen sind gemäß §23, Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3. Die in MD2 als Bestand gekennzeichneten Gebäude dürfen unabhängig von den Festsetzungen nach Punkt 2.1., 2.2. und 3. in gleicher Größe wiedererrichtet werden.
- 2.4. Als Wohngebäude zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.

### **3. Höhenentwicklung**

Als Höchstgrenze für die Wandhöhe von Wohn- und Nebengebäuden werden im Wohngebiet WA 5,0m und im Dorfgebiet MD1 3,50m festgelegt. Als Höchstgrenzen für Wand- und Firsthöhe des auf Fl.-Nr. 1309 geplanten landwirtschaftlichen Gebäudes gelten die jeweiligen Höhen des bestehenden angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäudes auf Fl.-Nr. 1308. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite.

### **4. Grünordnung**

#### **4.1. Eingriffsregelung**

Die Ausgleichsfläche von insgesamt 1.367 m<sup>2</sup> (Berechnung siehe Begründung) wird auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen. Hierzu wird auf jedem Grundstück eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt, die in ihrer Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche entspricht. Insgesamt ist zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke mindestens ein Baum/hochstämmiger Obstbaum und fünf Sträucher je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Pflanzungen sind innerhalb von 1 Jahr ab Baufertigstellungsanzeige vorzunehmen. Für die Standorte enthält die Planzeichnung einen Vorschlag, der nicht verbindlich ist. Die Standorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden. In jedem Fall ist jedoch mittels obiger Bepflanzung auf der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünfläche ein grüner Ortsrand herzustellen bzw. sind diese Ausgleichsflächen vorrangig zu bepflanzen.

Pflanzgüte für die zeichnerisch oder textlich festgesetzten Bäume und Sträucher:

Obstbäume: Hochstämme; Stammumfang mind. 14-16 cm

Sträucher: Mindestgröße: verpflanzte Sträucher 60-100 cm

#### 4.2. Flächenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Fußwege wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 4.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Wenig verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (siehe Hinweise zur Wasserwirtschaft Punkt C 1.2.).

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Abstandsflächen

1.1. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 und 7 sind grundsätzlich einzuhalten.

### 2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen sind offen ohne Sockelmauern herzustellen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zur Straßenfront bzw. 1,50 m im übrigen zu errichten, die Höhe der Einfriedung darf dabei den Anforderungen an das Sichtfeld nicht entgegenwirken. Der Abstand einer Einfriedung zum Fahrbahnrand muß mind. 1,50 betragen. Im Bereich von Zufahrten sind Tore oder Schranken zulässig; ein Stauraum von 5 m zur St2052 und von 3 m zu den Ortsstraßen Am Schmitterberg und Hofmarkstraße ist jedoch einzuhalten.

### 3. Gestaltung

3.1. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung wird bei Wohngebäuden auf 35°-45°, bei Garagen und sonstigen Gebäuden auf 20°-45° festgesetzt, wobei die Dachneigung von Garagen nicht steiler sein darf als die gewählte Neigung am zugehörigen Hauptgebäude. Im Bereich des auf Fl.-Nr. 1309 geplanten landwirtschaftlichen Gebäudes muß die Dachneigung den jeweiligen Höhen des bestehenden angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäudes auf Fl.-Nr. 1308 angepaßt werden.

Quergiebel sind in Satteldachform in das Hauptdach einzuschiffen.

- 3.2. Dachaufbauten sind auf Wohngebäuden zulässig. Insgesamt dürfen sie je Gebäudeseite höchstens ein Drittel der Firstlänge einnehmen.
- 3.3. Die Satteldächer sind mit roten, nicht glänzenden Ziegeln oder Betondachpfannen zu decken.

#### **4. Immissionsschutz - Lärmbelästigung**

- 4.1. Sollten die Wohngebäude näher als 22m an die St2052 (Straßenmitte) gebaut werden, so sind diese so zu planen, daß die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur Staatsstraße St2052 notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

### **C. Hinweise**

#### **I. Wasserwirtschaft**

1. Haus- und Betriebsabwässer sind in den Kanal der Gemeinde Geltendorf einzuleiten.
2. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigten, gesammelten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

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

3. Die Gemeinde hat dem Wasserwirtschaftsamt eine schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers zu bestätigen. Dies kann beispielsweise durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest gemäß Formblatt erfolgen. Die Kosten hierfür trägt der Grundstückseigentümer.



## II. Straßenverkehr

Die Grundstücke 1309, 1309/1 und 1309/2 werden jeweils über eine eigene Zufahrt erschlossen. Hierbei sind jeweils die Sichtfelder mit 70m Richtung Ortsmitte, 110m Richtung Pestenacker und 3m rechtwinklig vom Fahrbahnrand ins Grundstück zu bemessen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1375/2 ist über einen Eigentümerweg über das Grundstück Fl.-Nr. 1376 zu erschließen (siehe Planzeichnung). Die Erschließungen sind dinglich zu sichern.

Vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2052 ist eine Anbauverbotszone von 15 m einzuhalten.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Einzelbäume mit Kronenansatz nicht unter 2,50m.

Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1308 und 1309 ist der straßenseitig vorhandene Erdwall zur Freihaltung der Sichtdreiecke abzuflachen.

## III. Bodenschutz

Derzeit sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen im Planungsgebiet bekannt. Sollten derartige Erkenntnisse oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, werden diese gemäß §5 Abs. 3 Nr.3 BauGB berücksichtigt; die Untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde wird informiert.

## IV. Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: <http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal>

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

**Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

## **V. Versorgungsleitungen**

1. Bei Grabarbeiten im Bereich der bestehenden 1-kV-Kabelleitungen der Lechwerke ist die Betriebsstelle Buchloe zwecks aktueller Kabelauskunft zu verständigen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Spartengespräch anzusetzen, um die Leitungstrassen festzulegen.
2. Sollten im Planungsbereich befindliche Anlagen der Deutschen Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Mindestens 4 Monate vor Baubeginn ist mit der Deutschen Telekom Kontakt aufzunehmen, damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann.



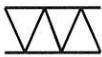

Verkehrswege, in denen sich Anlagen der Deutschen Telekom befinden, werden nicht entwidmet.

## **V. Inkrafttreten**


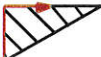
1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2. Alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften bezüglich der geänderten Punkte werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ungültig.

## D. Planzeichen

### I. Festsetzungen durch Planzeichen

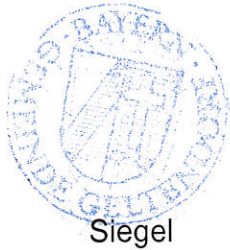
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Straßenverkehrsflächen
	Eigentümerweg
	Baugrenzen
	Von Bebauung freizuhaltende Flächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein-, Ausfahrt
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
GR	Überbaubare Grundfläche
I, I+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH	Wandhöhe
DN	Dachneigung
	Firstrichtung
	Bäume zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### II. Hinweise durch Planzeichen

	Gebäude Bestand
	Sichtdreiecke

## E. Verfahrensvermerke 2. Änderung

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.05.2015 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
- b) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.05.2015 hat in der Zeit vom 10.07.2015 bis 12.08.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. BauGB).
- c) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 21.05.2015 hat in der Zeit vom 10.07.2015 bis 12.08.2015 stattgefunden (§ 3 BauGB).
- d) Die erneute Beteiligung nach § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 10.09.2015 fand in der Zeit vom 02.10.2015 bis 19.10.2015 statt.
- e) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2015 wurde vom Gemeinderat am 22.10.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Siegel

Geltendorf, den 23.10.2015


  
.....  
(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)

- f) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.10.2015; 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 22.10.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Siegel

Geltendorf, den 24.10.2015

  
.....  
(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)