

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Walleshausen - St.-Pankratiusweg**
Verz. Nr. 2.13

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhländstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-56 Bearb.: Kr/He

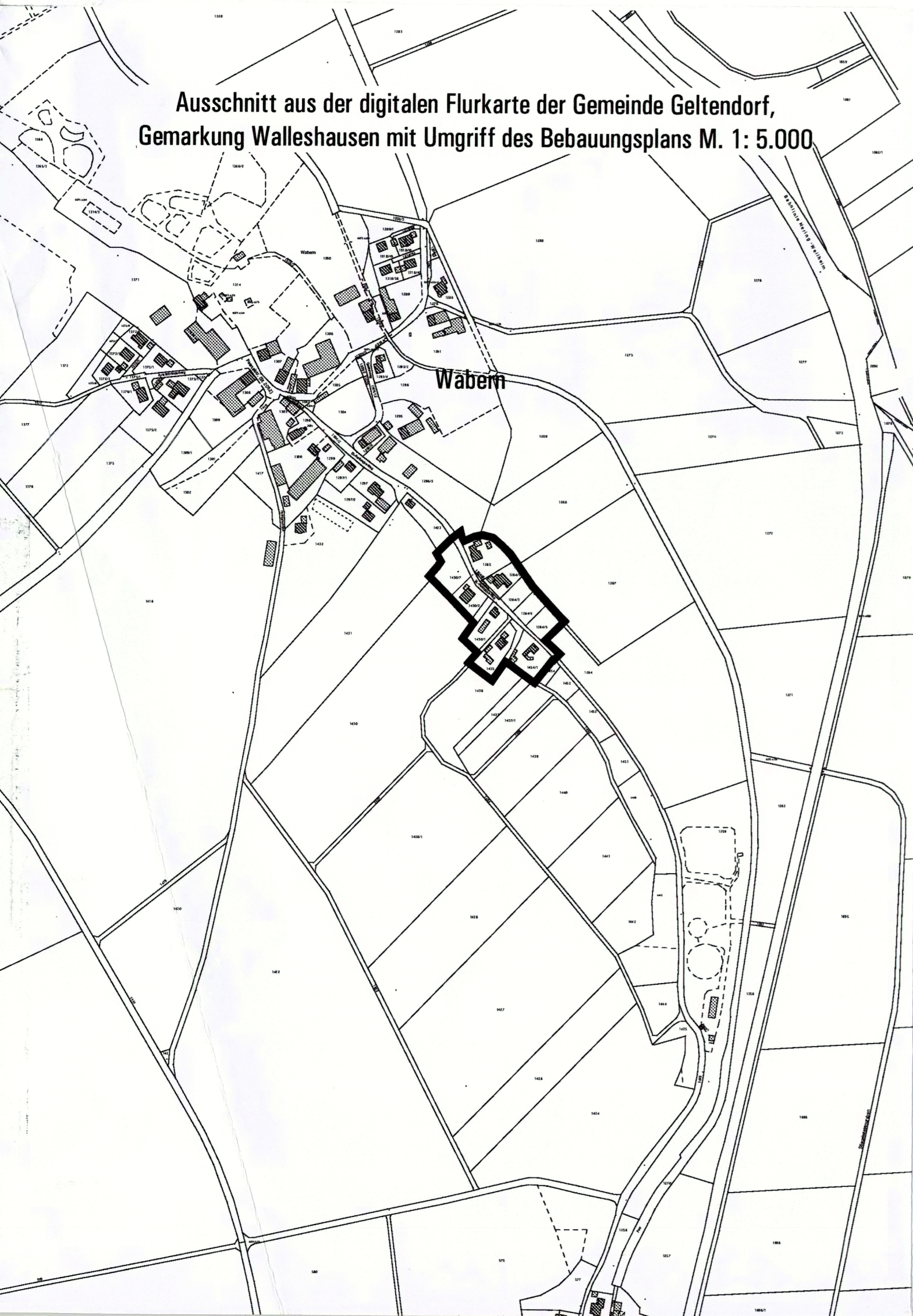
Plandatum 08.11.2007
24.01.2008

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

Satzung.



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte der Gemeinde Geltendorf, Gemarkung Walleshausen mit Umgriff des Bebauungsplans M. 1: 5.000.



- A Festsetzungen**
- 1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 2** Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 WA1** Allgemeines Wohngebiet mit Ordnungsnummer
 - 2.2** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt.
 - 3** Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1** Höchstzulässige Grundfläche in qm, z. B. GR 140 qm
 - 3.2** Überschreitungen der Grundfläche je Baugrundstück sind nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 75 von Hundert der festgesetzten Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 120 qm zulässig.
 - 3.3** Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 3.4** Allseitig verglaste Anbauten (Wintergärten) sind je Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von 15 qm zulässig und sind nicht auf die höchstzulässige GR anzurechnen. Sie dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn die Abstände gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.
 - 4** Baugrenze und Bauweise
 - 4.1** Baugrenze
 - 4.2** Soweit Baugrenzen entlang bestehender Gebäudefronten dargestellt sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten der Gebäude festgesetzt.
 - 4.3** Unbeschadet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO grundsätzlich einzuhalten.
 - 4.4** Es ist offene Bauweise festgesetzt
 - 4.5** Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 5** Bauliche Gestaltung
 - 5.1** Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der Oberkante des EG-Rohfußbodens, gemessen über natürlichem Gelände, darf bei Hauptgebäuden im WA1 0,3 m nicht überschreiten. Im WA2 darf die Oberkante des EG-Rohfußbodens maximal 0,3 m über dem Niveau der Ober-

- 5.2** Dächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich nur als symmetrische Satteldächer mit gleicher Dachneigung zulässig. Der Hauptfirst ist mittig, parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen.
Im WA1 sind bei einer Wandhöhe bis 4,50 m Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Bei Wandhöhen von 4,50 m bis 6,50 m sind nur Dachneigungen von 25° bis 30° zulässig. Im WA2 sind nur Dachneigungen von 30° bis 40° zulässig.
- 5.3** Pro Hausseite sind je Haus Dachflächenfenster mit max. 1,8 qm lichter Glasfläche zulässig. Dies kann unter Beibehaltung der Gesamtgröße auf kleinere Dachflächenfenster aufgeteilt werden.
- 5.4** Bei Dachneigungen ab 35° sind Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel zulässig. Gauben dürfen einzeln eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind auf eine Breite von 4 m begrenzt. In der Summe dürfen Dachaufbauten ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Gauben und Zwerchgiebel müssen mit ihrem First mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirsts ansetzen. Dachaufbauten müssen untereinander und zum Dachrand am Giebel mindestens ihre Breite als Abstand einhalten.
Im WA2 sind Zwerchgiebel an der straßenabgewandten Gebäudeseite zur freien Landschaft nach Nordosten hin unzulässig.
- 5.5** Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.6** Ausnahmen von der zulässigen Dachneigung sind nur bei Erweiterung bestehender Gebäude im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt zulässig.
- 5.7** Für die Außenwände der Gebäude sind nur heller Putz oder Holzverkleidung zulässig.

- 5.8** Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder andere kleinteilige Dachsteine in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Glasierte, reflektierende Ziegel oder Dachsteine sind unzulässig.
- 5.9** Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen „Satzung über Einfriedungen“ zu erstellen. Hecken sind allgemein als lebende Einfriedungen zulässig.
- 6** Garagen und Stellplätze
- 6.1** Die Zahl der Stellplätze ist herzustellen gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung.
- 6.2** Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in Form von Garagen und offenen Stellplätzen unterzubringen.
Garagen sind allgemein zulässig gem. Art. 7 Abs. 4 und Art. 52 BayBO. Zulässig sind gleichermaßen geschlossene Garagen wie offene Garagen (Carports).
Im WA1 sind Garagen innerhalb der Baugrenzen und auf unbebauten Flächen der privaten Grundstücke zulässig.
Im WA2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Hier sind Abstände von Garagen von mehr als 10 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
Garagen müssen generell mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Abständen von 7,0 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf 3,0 m zu begrenzen.
- 6.3** Doppel-, Mehrfach- und Grenzgaragen müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.
Für Garagen sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20-30° zulässig.
- 6.4** Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- 7** Gelände
- 7.1** Im WA1 sind Lichtgräben, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Hauptgebäuden über 0,5 m (Höhe oder Tiefe), gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen.
Im WA2 sind Lichtgräben und Lichtschächte an Hauptgebäuden zulässig und mit Stützmauern zu befestigen. Diese dürfen einen maximalen Abstand von 1,0 m parallel zur Wand des Hauptgebäudes haben und maximal 0,15 m aus dem natürlichen oder aufgeschütteten Gelände herausragen.
Flächenhafte Abgrabungen oder Aufschüttungen des Geländes sind generell unzulässig.
Im WA2 sind Aufschüttungen zur Höhenangleichung der Grundstücke bis auf

- 8** Grünordnung
 - 8.1** zu erhaltender Baumbestand
Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Vom Grundstückseigentümer sind, falls erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.
 - 8.2** zu pflanzender Baum
 - 8.3** zu erhaltende Hecke (Feldgehölz)
 - 8.4** zu pflanzende Hecke (Gehölzgruppe) durch einheimische Bäume und Sträucher gem. Artenliste, Pflanzgröße Sträucher: 100-125 cm; Pflanzdichte: je zeichnerisch festgesetzte Hecke mindestens 1 Baum und 3 Sträucher.
- 8.5** Zeichnerisch oder textlich festgesetzte Bäume und Sträucher sind aus folgenden heimischen Arten vorzusehen:

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

 sowie alle lokaltypischen Obstbäume als Hochstamm
- 8.6** Pro Grundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 qm Gesamtstückfläche ein heimischer Baum (Mindeststammumfang 14-16 cm) oder hochstämmiger Obstbaum steht.

- 8.7** Für Hecken sind Fichte und Thuja unzulässig, zur freien Landschaft sind Formschnitthecken generell unzulässig.
- 8.8** Festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen.
- 8.9** Terrassen und Fußwege (Hauszugänge) sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 9** Verkehrsflächen
 - 9.1** öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 9.2** Straßenbegrenzungslinie
 - 9.3** Feldweg
 - 9.4** Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 10** Versorgungsanlagen
 - 10.1** bestehende 20-kV-Freileitung der Lechwerke LEW-Netzservice GmbH mit Schutzstreifen.
Bei Bauvorhaben innerhalb der Schutzstreifen ist die LEW-Netzservice GmbH vorab zu beteiligen.
 - 10.2** Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen unterzubringen. Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit dem Zaun (bzw. Grundstücksgrenze) aufzustellen.
 - 10.3** Leitungen der Versorgungsunternehmen können sowohl oberirdisch als auch unterirdisch verlegt werden.
- 11** Festgesetzte Maße
Maßzahl in Metern, z. B. 12 m
- B Hinweise**
 - 1** Zeichnerische Darstellung
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücknummer, z. B. 1264/5
 - Bestehendes Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
 - Bestehendes Hauptgebäude (nach Luftbild nachkartiert)

- 2** Wasser und Abwasser
 - 2.1** 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.
 - 2.2** 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 (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW).
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 nur geringer Sickerfähigkeit des Untergrundes wird die Ableitung des Niederschlagswassers über Rohrrigolen mit Notüberlauf zum Vorfluter empfohlen.
Bei Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind die Anforderungen der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENÖG) zu beachten.
Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.
- 2.3** Staunasser Untergrund ist nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Kellerschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 2.4** Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.
- 3** Landwirtschaft
Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzende Land- und Forstwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 4** Altlasten
Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegenden gemäß Art. 9 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes.

6 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.
Gartenbau
Regionaltypische Obstsorten sind vom Kreisverband für Gartenbau und Landespflege e. V. des Landkreises Landsberg am Lech zusammengestellt worden.

8 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

 Die Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung sind spätestens in der der Bezugserfolgung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Kartengrundlage: Amtliche digitale Flurkarte (DFK) © LVG Bayern
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 15.05.2008
A. D. Kersch
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 15. Mai 2008
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1.** Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.09.2007 gefasst und am 29.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.11.2007 hat in der Zeit vom 06.12.2007 bis 07.01.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.11.2007 hat in der Zeit vom 04.12.2007 bis 07.01.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 24.01.2008 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.01.2008 hat in der Zeit vom 21.02.2008 bis 27.03.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 24.01.2008 hat in der Zeit vom 18.02.2008 bis 03.04.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.2008 wurde vom Gemeinderat am 03.04.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 15. Mai 2008
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister

Geltendorf, den 15. Mai 2008
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister