

Gemeinde **Geltendorf**  
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Walleshäuser – Stockäcker I**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  
Az.: 610-41/2-66 Bearb.: Wi/Ma/Fr/Na

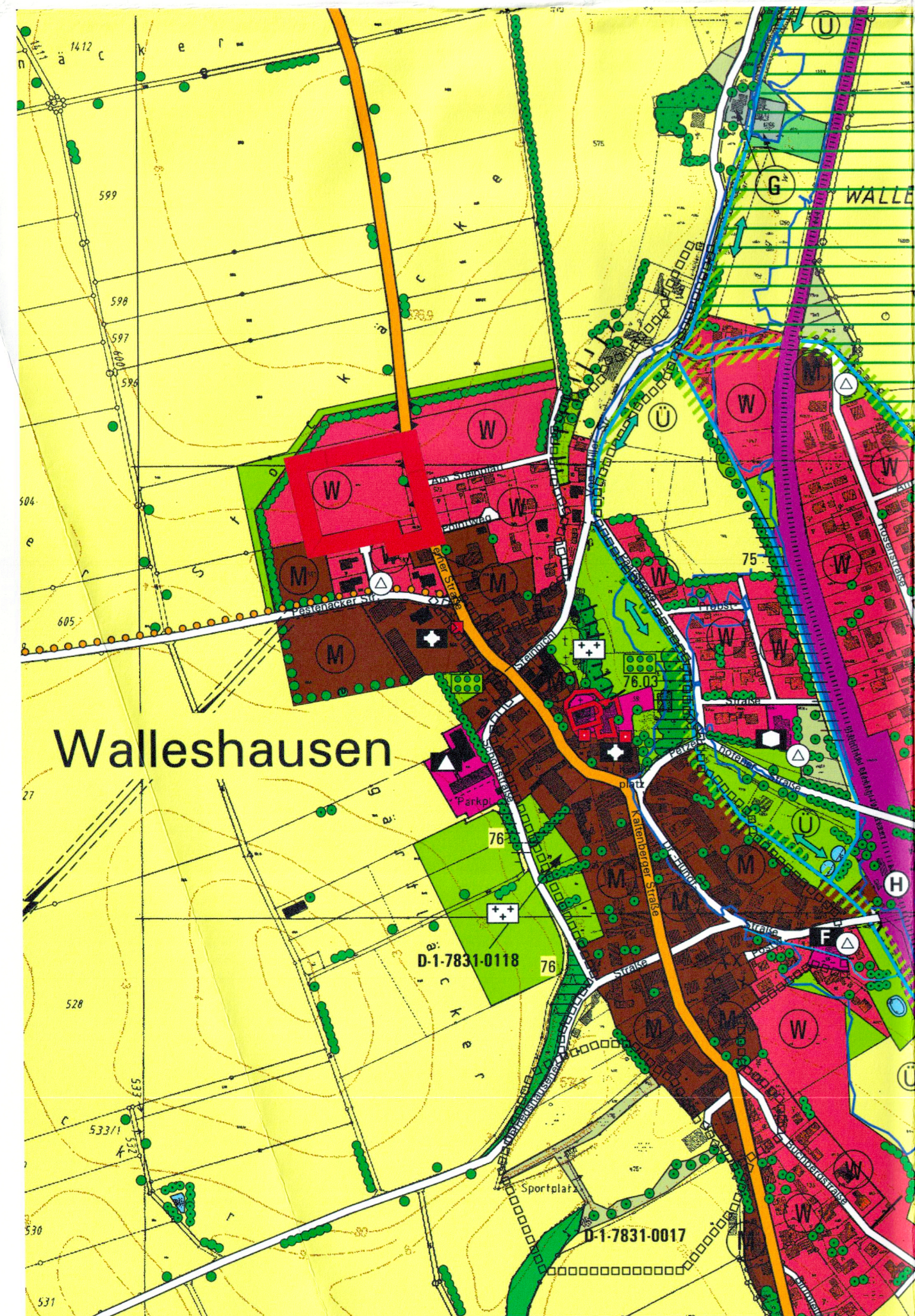
Plandatum 05. Mai 2011  
28. Juli 2011  
20. Oktober 2011

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



- A Festsetzungen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
  - 2 **Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1 **WA** Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.
    - 2.2 Zulässig sind alle Nutzungen gem. §4(2) BauNVO.
  - 3 **Maß der baulichen Nutzung**
    - 3.1 **II** Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
    - 3.2 Höhenlage: OK Rohfußboden im Erdgeschoß des Hauptgebäudes ist bis zu 0,3 m über OK nächstgelegene Straßenmitte zulässig.
    - 3.3 **WH 6,50** Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,50 m.
    - 3.4 **GR 120** Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern inner halb des Bauraums, z.B.120 qm.
    - 3.5 Für Balkone, Loggien und Terrassen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 30 % zulässig.
    - 3.6 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50% überschritten werden.
  - 4 **Baugrenze, Bauweise**
    - 4.1 Baugrenze
    - 4.2 **Bauweise**
      - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
      - Es sind nur Doppelhäuser zulässig.
  - 5 **Zahl der Wohnungen**
    - 5.1 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
    - 5.2 Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf M 1: : 5.000

- 6 **Garagen und Stellplätze**
  - 6.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
  - 6.2 Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen gem. Art.6 (9) i.V.m. Art. 57 BayBO zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen.
  - 6.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 7 **Verkehrsflächen**
  - 7.1 Fahrbahn
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 Straßenbegleitgrün
  - 7.4 Grundstückszufahrten
  - 7.5 Sichtfelder 3/70 m und 3/200 m

Innerhalb der Sichtfelder darf die Höhe von Einfriedungen und Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- 8 **Bauliche Gestaltung**
  - 8.1 Außenwände sind mit Verputz oder Holzverschalung zu erstellen.
  - 8.2 Hauptfirstrichtung
  - 8.3 **DN 20-35°** Im Baugebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer und Walmdächer mit mittigem First festgesetzt. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 20 – 35°.
  - 8.4 Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind allgemein zulässig. Kollektorfelächen auf den Dächern sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.
  - 8.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
  - 8.6 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, wobei die insgesamte Breite 1/3 der Länge der Gebäudeseite nicht übersteigen darf.

- 9 **Grünordnung**
  - 9.1 Baum zu pflanzen
  - 9.2 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, es ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum je angefangene Fläche von 200 qm zu pflanzen.
  - 9.3 Einfriedungen sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand (Kleinsäugerdurchgängigkeit) auszubilden.
  - 9.4 Garagenzufahrten, -vorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
  - 9.5 öffentliche Versickerungsfläche für Niederschlagswasser
- 10 **Immissionsschutz**
  - 10.1 In den so gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen schutzwürdige Räumlichkeiten (wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bei Neubauten von Wohngebäuden nicht angeordnet werden, es sei denn, die genannten Räumlichkeiten können über die lärmabgewandte Seite (Westseite) belüftet werden.
  - 10.2 Sollten dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke an den nach Punkt 10.1 gekennzeichneten Gebäudeseiten notwendig werden, sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
  - 10.3 Für die nach Punkt 10.1 gekennzeichneten Gebäudeseiten ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolllädenkästen und Dachhaut der Wohngebäude zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (maßgebend ist die jeweils neuste Ausgabe) ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 61 DB(A) auszugehen.
  - 10.4 Landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzende Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.
- 11 **Ausführung von Unterkellerungen**

Bei der Unterkellerung von Gebäuden ist eine Ausführung als „Weiße Wanne“ vorzusehen.
- 12 **Vermaßung**

Maßzahl in Metern, z.B. 8,00 m

- B Hinweise**
- 1 **Grundstücke**
  - 1.1 590/1 Flurstücksnummer, z.B. 1033
  - 1.2 Grundstücksgrenze vorhanden
  - 1.3 Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- 2 **Gebäude**
  - 2.1 bestehende Hauptgebäude
  - 2.2 bestehende Nebengebäude
- 3 **Beachtung gemeindlicher Satzungen**
- 3.1 Stellplatznachweis und Einfriedungsgestaltung müssen den gemeindlichen Satzungen entsprechen.
- 4 **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.
- 5 **Boden**
  - 5.1 Altlasten durch Ablagerungen von Material oder durch Verfüllungen sind nach Kenntnis der Gemeinde Geltendorf nicht vorhanden.
  - 5.2 Archäologische Bodenfundstellen sind derzeit nicht bekannt. Eventuelle Funde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) und dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu melden.
  - 5.3 Das Bodengrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik GmbH vom 05.07.2011, Projektnummer B 11214 ist Bestandteil dieser Begründung. Es ist hinsichtlich der Bauausführung von Straße, Kanal und Wohnbebauung zu beachten.

Im gesamten Baugebiet ist generell mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigem Boden über stauenden Horizonten in allen Tiefenbereichen mit Stauhorizonten bis Geländeoberkante zu rechnen.

Hinsichtlich des Straßenaufbaus sind insbesondere die Mindestdicke eines frost-sicheren Aufbaus und zusätzlich notwendiger Bodenaustausch zu beachten.

- 6 **Belange der Wasserwirtschaft**
  - 6.1 Bauliche Nutzungen sind an die gemeindliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation vor Fertigstellung der Bauvorhaben anzuschließen.
  - 6.2 Es ist der hydraulische Nachweis eines qualifizierten Ingenieurbüros zu erbringen, dass das Hangwasser eines hundertjährigen Niederschlagsereignisses (zuzüglich 15% Klimafaktor) ohne Schäden für das Baugebiet und Dritte abgeleitet werden kann.
  - 6.3 Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung von nichtverunreinigtem Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich.

Niederschlagswasser ist in ausreichend großen Zisternen zu sammeln und über einen Überlauf in einen neu zu planenden Oberflächenwasserkanal abzuleiten.

Bei dieser Neuplanung und -berechnung ist auch die bestehende Kanalisation mit zu betrachten, so dass die zusätzlichen Niederschlagswasserabflüsse zu keiner Überlastung der bestehenden Kanalisation führen.

Da die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Vom Norden her oberflächlich zufließendes unverschmutztes Wasser ist in der gemäß Festsetzung A 9.5 herzustellenden Versickerungsfläche aufzufangen und entweder über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte zu versickern. Wenn dies nicht möglich ist, ist auch hier Anschluß an den Oberflächenwasserkanal herzustellen.
- 7 **Belange der Verkehrserschließung**
  - Mit dem Bau der Erschließungsstraße darf erst begonnen werden, wenn die Ausführungsplanung der Einmündung in die Kreisstraße LL 12 mit dem Landkreis Landsberg am Lech abgestimmt ist.

Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 27.6.2012  
W. Lehmann  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 04.07.2012  
W. Lehmann  
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15.04.2011 gefasst und am 30.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.04.2011 hat in der Zeit vom 25.03.11 bis 27.04.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.04.2011 hat in der Zeit vom 17.03.2011 bis 27.04.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.07.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.07.2011 hat in der Zeit vom 02.08.2011 bis 12.08.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte zu dem Bebauungsplan-entwurf in der Fassung vom 28.07.11 in der Zeit vom 02.08.11 bis 12.08.11 (§4 Abs.2BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2011 wurde vom Gemeinderat am 20.10.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 04.07.2012  
W. Lehmann  
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 02.12.2011; 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 20.10.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 04.07.2012  
W. Lehmann  
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)