

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech





Bebauungsplan **Kaltenberg - Schlossstraße**
(Nr. 3.12)




Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-63 Bearb.: Win/Fr/Na

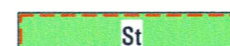
Plandatum Juni 2010
30.09.2010
24.11.2010
03.02.2011
05.05.2011

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

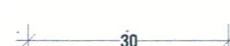
Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1  Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **MD** Dorfgebiet
- Zulässig sind: Alle Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 6 und 7 BauNVO.
Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2  Gliederung von Nutzungen
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GR 120** höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung als Grundfläche (GR) im Baugebiet, z. B. 120 qm
- 3.2 **II (I+D)** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse, das Obergeschoss ist als ausgebauter Dachgeschoss zu errichten.
- 3.3  Baugrenze
- 3.4 Ein Kniestock ist zulässig über dem Erdgeschoss. Seine Höhe ist zu bemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, gemessen in Außenwandlage mit 1,40 m.
- 3.5 Die Höhenlage des Rohfußbodens des Hauptgebäudes ist bis zu 0,4 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Höhenlage des Gebäudes bezieht sich auf OK Rohfußboden Erdgeschoss des Hauptgebäudes.
- 4 Garagen und Stellplätze
- Im Baugebiet sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5 Grünordnung
- 5.1  zu begründende Grundstücksteilfläche
- 5.2 Die als zu begründende Grundstücksteilfläche festgesetzte Fläche ist als Wiese zu gestalten. Eine Nutzung als Garten- und Weideland ist generell zulässig. Die Bepflanzung mit Hecken und Bäumen ist generell zulässig.
- 5.3 Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind im Bereich des Baugebiets nur für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig und im Bereich der zu begründenden Grundstücksteilfläche grundsätzlich nicht zulässig. Im Baugebiet sind Terrassenaufschüttungen bis zu 30 qm zulässig.

- Bodenversiegelung aller Art und die Errichtung baulicher Anlagen auf der zu begründenden Grundstücksfläche sind nicht zulässig, mit Ausnahme eines für die Beweidung erforderlichen Viehhalterstands.
- 5.4  Hecke zu erhalten
 Hecke zu entfernen
 Hecke zu pflanzen
- 5.5 Für die zu pflanzende Hecke ist eine Auswahl aus folgenden Arten zulässig:
- | | | |
|-------------|----------------|-----------------------|
| Bergahorn | Traubenkirsche | Liguster |
| Stieleiche | Wildbirne | Gemeine Heckenkirsche |
| Winterlinde | Kornelkirsche | Feldrose |
| Feldahorn | Hartriegel | Salweide |
| Hainbuche | Haselnuss | Wolliger Schneeball |
- Die Pflanzung ist gemäß folgenden Angaben zu erstellen:
- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Die Zahl der Pflanzenreihen: | 3 Reihen |
| Reihenabstand: | 1,0 m |
| Pflanzabstand in der Reihe: | 2,0 m |
| Pflanzgröße Bäume 1. Ordnung: | Hochstamm, StU 14-15 cm |
| Pflanzgröße Bäume 2. Ordnung: | Heister, 150-200 cm |
| Pflanzgröße Sträucher: | 2x verpflanzt, 60-100 cm |

- 6 Verkehrsflächen
- 6.1  Stellplätze (Senkrechtparken) zulässig im Bereich der zu begründenden Grundstücksteilfläche
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 Fassaden
- Außenwände sind mit Verputz oder Holzverschalung zu erstellen.
- 7.2 Dächer
- Im Baugebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 35°-45° festgesetzt.
- 7.3 Dächer sind mit kleinteiligen Platten oder Ziegeln in rotem bis rotbraunem Farbton einzudecken.
- 7.4 Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln und Gauben sind in folgendem Umfang zulässig:
- 7.4.1 Die Breite von Dachaufbauten darf insgesamt höchstens nur 1/3 der Gebäudelänge betragen.

- 7.4.2 Es ist höchstens ein Zwerchgiebel je Dachfläche / Gebäudesite zulässig. Seine Breite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 0,75 m unter Firsthöhe des Hauptdaches angeordnet werden. Zwerchgiebel sind nur mit Satteldach zulässig.
- 7.4.3 Dachgauben müssen untereinander und zu den Giebelseiten mindestens einen Abstand ihrer Breite einhalten. Sie sind bis höchstens 1,5 m Breite zulässig. Der First von Dachgauben muss mindestens 1,25 m unter dem First des Hauptdaches angeordnet werden. Gauben können mit Satteldach oder Pultdach mit Ziegel- oder Blecheindeckung gestaltet werden.
- 7.5 Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind allgemein zulässig. Kollektorflächen auf Dächern sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.

- 8 Vermaßung
-  Maßzahl in Metern, z. B. 30 m

- B Hinweise**
- 1 Grundstücke
- 1033 Flurstücksnummer, z.B. 1033
-  Grundstücksgrenze vorhanden
-  Böschung als topographischer Bestand vorhanden
- 2 Boden
- 2.1 Altlasten durch Ablagerungen von Material oder durch Verfüllungen sind nach Kenntnis der Gemeinde Geltendorf nicht vorhanden
- 2.2 Archäologische Bodenfunde sind derzeit nicht bekannt. Bei Funden ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) und das Bay. Landesamt für Denkmalschutz (München) unverzüglich zu benachrichtigen (Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 3 Belange der Wasserwirtschaft
- 3.1 Bauliche Nutzungen sind an die gemeindliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation vor Fertigstellung der Bauvorhaben anzuschließen.
- 3.2 Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu prüfen.
- Nicht verunreinigtes gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde.

An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 qm befestigte Fläche angeschlossen werden.

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

- 4 Beachtung gemeindlicher Satzungen
- Stellplatznachweis und Einfriedungsgestaltung müssen den gemeindlichen Satzungen entsprechen.

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 17.05.2011
i.A. Win
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 03.06.2011
W. Lehmann
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 04.07.2010 gefasst und am 05.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2010 hat in der Zeit vom 30.07.2010 bis 01.07.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2010 hat in der Zeit vom 22.07.2010 bis 01.08.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 02.12.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.11.2010 hat in der Zeit vom 25.02.2011 bis 16.03.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.05.2011 wurde vom Gemeinderat am 05.05.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 03.06.2011
W. Lehmann
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 16.05.2011; 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 05.05.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Geltendorf, den 03.06.2011
W. Lehmann
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

