1. Änderung

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan Hausen-Höfen

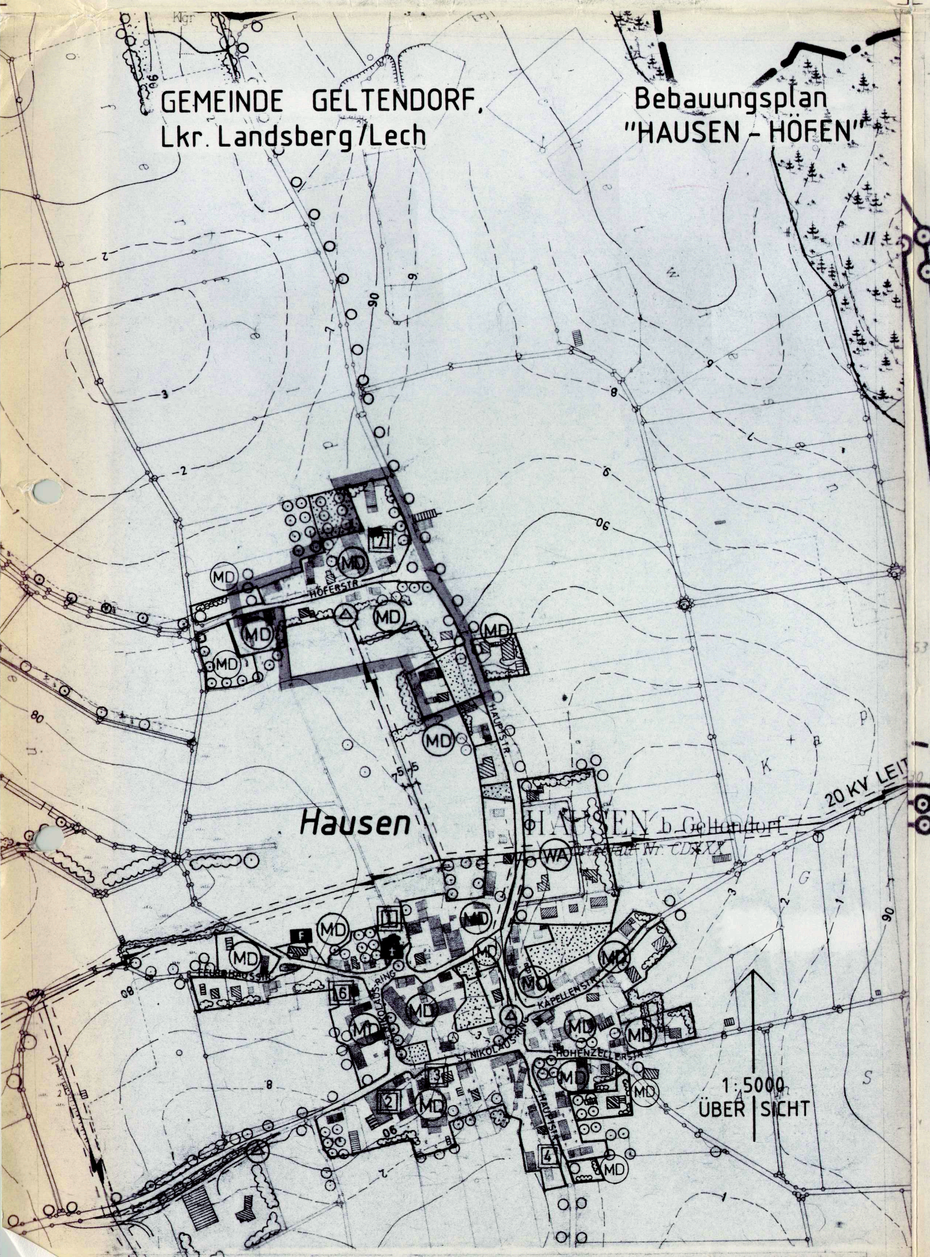
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-32 Bearb.: Ka/Wi/Man

Plandatum
25.11.1994
09.06.1995
03.07.1995
01.08.1995
07.09.1995
23.11.1995
11.04.1996
22.08.1996
15.01.1998
12.05.1998

Die Gemeinde Geltendorf erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturgesetz –BayNatSchG– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Hausen-Höfen in der Fassung vom 22.08.1996.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit MD_1 oder MD_2 oder MD_3 gekennzeichnete Bauland ist nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.
Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Im Dorfgebiet MD_1 sind nur sonstige Wohngebäude im Sinn des § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Im Dorfgebiet MD_2 sind - mit Ausnahme von "sonstigen Wohngebäuden" (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) - alle Nutzungen des § 5 BauNVO zulässig.

Im Dorfgebiet MD_3 sind - mit Ausnahme von Tankstellen (§ 5 Abs. 2 BauNVO) - alle Nutzungen des § 5 BauNVO zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 I+D — Im Bereich MD_1 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das 2. Vollgeschoß ist nur durch Ausbau des Dachgeschosses zulässig.
II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
II — Im Bereich MD_2 und MD_3 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.2 GRZ 0,20 — Im Bereich MD_1 Grundflächenzahl 0,20 als Höchstwert

3.3 GRZ 0,40 — Im Bereich MD_2 und MD_3 Grundflächenzahl 0,40 als Höchstwert.

4 Bauweise und Grundstücksgrößen

4.1 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

E — nur Einzelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser zulässig
E+D — Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

4.2 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für
Einzelhäuser 600 m²
Doppelhaushälften 400 m²

4.3 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

4.4 Baugrenze

Im Bereich MD_1:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundstücksweise durch Eintragungen von Baugrenzen festgesetzt. Für die durch Planzeichen mit Einzel- oder Doppelhaus bebaubaren Grundstücke ist unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Teilung der Grundstücke in zwei Parzellen zulässig. Die Gebäude sind dann an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung zusammenzubauen.

Vergaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten, soweit dadurch die Regelungen zur Abstandsfläche eingehalten werden.

4.5 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 Abs. 2 bis 5 BayBO sind einzuhalten.

4.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen gelten allgemein im Bereich MD_1 und in den Bereichen MD_2 und MD_3 bei Neu- und Umbauten.

5.1 Sockel, Sockelhöhe

Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig.
Die Höhenlage der Erdgeschoßrohfußbodenkante wird grundsätzlich auf max. 0,30 m über Straßenniveau festgesetzt. Für die Flurst.Nrn. 110/8, 110/9, 110/10 wird davon abweichend der Grenzstein der Süd-Ost-Seite der Flurst.Nr. 110/8 als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Bezogen auf diesen Höhenbezugspunkt wird die Höhenlage der Erdgeschoßrohfußbodenkanten für das Flurst.Nr. 110/8 auf max. 1,20 m und für die Flurst.Nr. 110/9 und 110/10 auf max. 1,50 m festgesetzt. Die Höhenlage ist im Eingabeplan darzustellen.

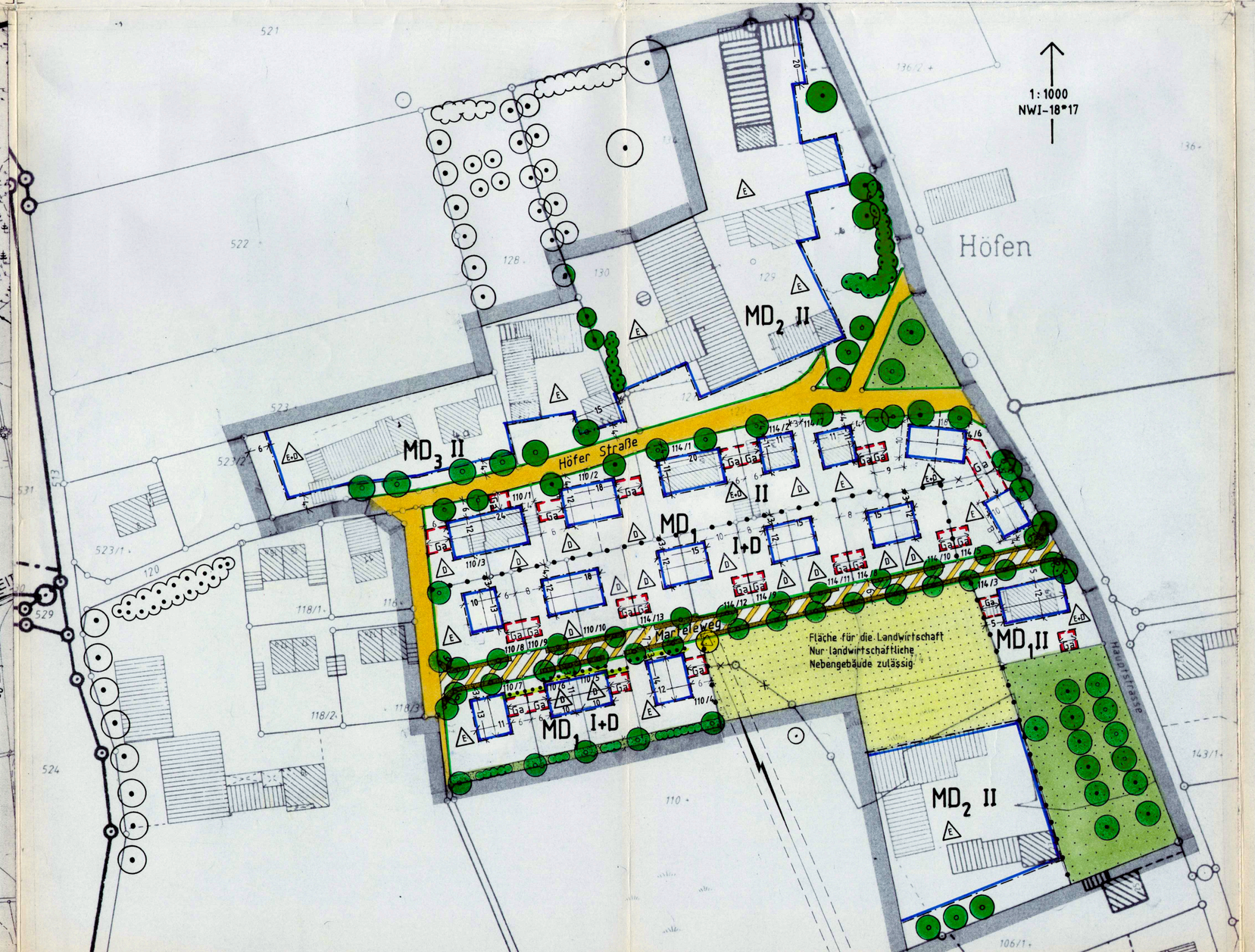
5.2 Als Fassadenmaterial sind nur ganzflächig verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte ganzflächige Holzverschalungen zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbausteinflächen sind in Außenfassaden unzulässig.

5.3 Umwehrungen und Geländer an Balkonen sowie Pergolen sind nur in Holz auszuführen.

5.4 Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 m² sind zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen.

5.5 Wandhöhen

Im Bereich MD_1:
Für Gebäudetyp I + Dachgeschoß gilt eine max. Wandhöhe von 4,00 m.
Für Gebäudetyp II gilt eine max. Wandhöhe von 5,70 m.



In den Bereichen MD_1 und MD_2:
Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen gilt eine max. Wandhöhe von 5,70 m.
Bei Wirtschaftsgebäuden gilt eine max. Wandhöhe von 6,00 m.
Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

5.6 Dachform

Hauptfirstrichtung

Satteldach

Im Bereich MD_1:
Bei Gebäudetyp I + D sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-45° zulässig.
Bei Gebäudetyp II sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-45° zulässig.

In den Bereichen MD_2 und MD_3:
Als Dachform der Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig. Bei Einfirsthöfen sind nur gleiche Trauf- und Firsthöhen zulässig.

In den Bereichen MD_1, MD_2 und MD_3:
Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung, verwendeter Materialien und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Zumindest eine Dachfläche muß in einer Ebene liegen. Als Ausnahme davon ist ein topographiebedingter Höhenversatz des Doppelhauses 110/9 und 110/10 zulässig.

5.7 Deckungsmaterial

Für Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können für Dächer andere Materialen zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

5.8 Dachaufbauten

Die Festsetzungen gelten allgemein im Bereich MD1 und in den Bereichen MD_2 und MD_3 bei Neu- und Umbauten:
Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben mit Satteldach, mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

Je Hauseinheit sind beidseitig je 2 gleichgestaltete Gauben mit max. 1,50 m Breite zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf jedoch höchstens 1/3 der Hauslänge betragen.

Zusätzlich ist je Dach- und Hausseite ein liegendes Fenster mit 0,8 m² zulässig.

6 Garagen

6.1 Fläche für Garagen

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Pflasterraesen, Rasengittersteine) auszuführen.

6.2 Stellplätze auf Privatgrund und deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

6.3 Für die Garagen werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° und einer Wandhöhe von max. 3,00 m vorgeschrieben. Deckungsmaterial siehe Punkt 5.7.

6.4 Soweit Garagen an der seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge und Stellplätze gelten hierbei als Teil der Garage.

6.5 Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Tore sind in Holz auszuführen. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

6.6 Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

7 Öffentliche Verkehrsfläche

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich -
- befahrbarer Wohnweg -

7.2 Verkehrsfläche

7.3 Straßenbegleitgrün

7.4 Straßenbegrenzungslinie

8 Einfriedungen

8.1 An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,2 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- oder Wohnweges zugelassen.

8.2 Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang des Ortsrandes sind Einfriedungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,2 m sowie Heckenpflanzungen zugelassen.

8.3 uneingefriedete Vorgartenflächen
Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig.

8.4 Fertigbetonboxen für bewegliche Abfallbehälter sind unzulässig.

8.5 Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

9 Grünordnung

9.1 zu erhaltende Bäume
großkronige Laubbäume zu pflanzen
zu erhaltende Sträucher

9.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz. angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 150 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt.

9.3 Flächen für die Landwirtschaft

9.4 Privatgrünfläche.

9.5 Schutzgrün auf privatem Grund

9.6 Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia (einzelstehend)
Eberesche	Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee)

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Linicera xylosteum *)
Kornelkirsche	Cornus max
Pfaffenhütchen	Euonymus Europaeus **)
Liguster	Ligustrum vulgare *)
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa multiflora
Wildrosen	Rosa canina
Wildrosen	Rosa spinosissima

*) giftig
**) stark giftig

9.7 Die nach den Festsetzungen 9.1) bis 9.2) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

9.8 In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2 x verpflanzt), Stammumfang mind. 12 - 14 cm.

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm.

10 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z. B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche oder ähnliches) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen.
Das Rückhaltevolumen ist daher so groß auszulegen, daß der durch die Versiegelung der Grundstücke erhöhte Abfluß zurückgehalten wird.
Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder einen Vorfluter wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt:

1. In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.

2. Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung oder Unterhöhlung nicht auftreten.

3. Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Aufgrund der nahegelegenen Drainagen ist mit staunassem Untergrund zu rechnen. Aus diesem Grund sind die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

Sollten vor Fertigstellung der Kanalisation Wohnungen bezugsfertig werden, kann Übergangsweise die Beseitigung der Abwässer gemäß Sammelgutachten Typ 2 Kleinkläranlagen als kurzfristige Übergangslösung versickern in den Untergrund hingenommen werden. Voraussetzung ist hierzu allerdings, daß die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Bodens und der ausreichende Abstand zwischen Sickerhorizont und höchstem Grundwasserstand (mind. 1,5 m) vor Baubeginn nachgewiesen wird.

11 Versorgung-Trafostation

Hochspannungsfreileitung 20 kV mit Sicherheitsstreifen

12 Brandschutz

Auf jeden Baugrundstück ist gemäß Art. 16 Abs. 3 BayBO ein Feuerwehrzugang zu allen Gebäuden zu schaffen, von denen es notwendig werden kann, Menschen zu retten.

13 Vermaßung

Maßzahl in Metern; z.B. 7,0 m

Kurvenradius in Metern; z.B. 6,0 m

B Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

110/2 Flurstücknummer, z.B. 110/2

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt NV I-18.17
M 1 : 1.000

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

Planfertiger: München, den 27. 1. 1998
i.A. Wuhr
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 05. AUG. 1998
Bergmann
(Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 21.06.1997 gefaßt und am 29.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am 09.06.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.06.1997 hat in der Zeit vom 10.07.1997 bis 10.12.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.1998 wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 12.05.1998 gefaßt (§ 10 BauGB).

Geltendorf, den 05. AUG. 1998
Bergmann
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.1998 wurde mit Schreiben der Gemeinde Geltendorf vom 16.07.1998 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.09.1998, Az.: 610-40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 11.07.1998; 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 12.05.1998 in Kraft (§ 12 BauGB).

Geltendorf, den 05. AUG. 1998
Bergmann
(Siegel) (Erster Bürgermeister)