

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

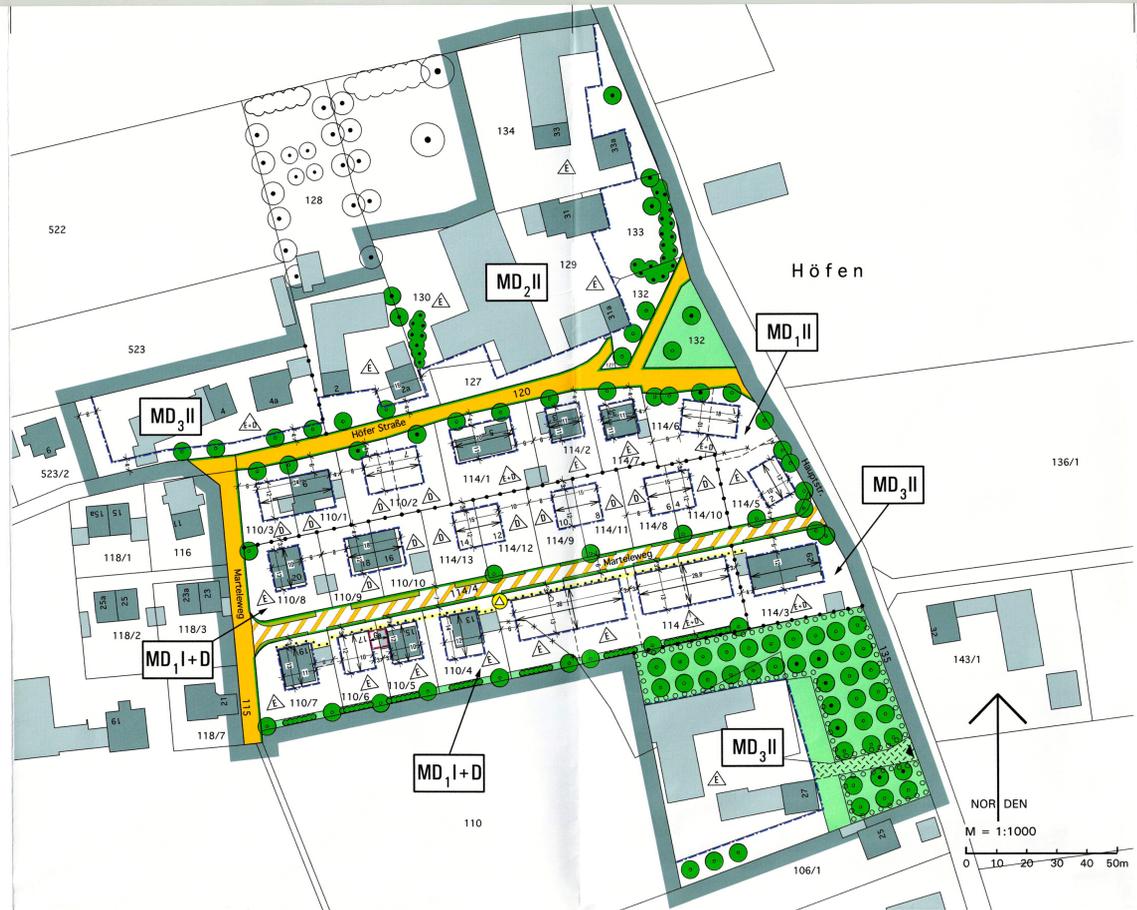
Bebauungsplan **Hausen - Höfen, 4. Änderung**
Verz. Nr. 4.02

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-32A Bearb.: Kr/Fr

Plandatum **01.07.2008**
09.10.2008

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 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.

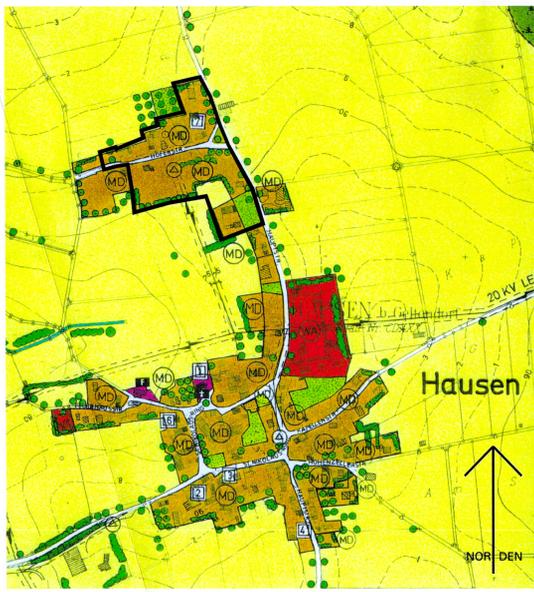


- 5.5 Wandhöhen
- Im Bereich MD: Für Gebäudetyp I + Dachgeschoss gilt eine max. Wandhöhe von 4,50 m. Für Gebäudetyp II gilt eine max. Wandhöhe von 6,50 m.
- In den Bereichen MD₁ und MD₂: Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen gilt eine max. Wandhöhe von 6,50 m. Bei Wirtschaftsgebäuden gilt eine max. Wandhöhe von 6,00 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschosshohfußbodens.
- 5.6 Dachform
- Im Bereich MD: 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 MD₁ und MD₂: 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 MD₁, MD₂ und MD₃: 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. Erdgeschossige verglaste Wintergärten und ähnliche eingeschossige Anbauten sind mit einer Dachneigung geringer als die des Hauptgebäudes zulässig.
- 5.7 Deckungsmaterial
- Für Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können für Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
- 5.8 Dachaufbauten
- Die Festsetzungen gelten allgemein im Bereich MD₁ und in den Bereichen MD₂ und MD₃ bei Neu- und Umbauten: Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben mit Satteldach, mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.
- Je Hauseinheit sind beidseitig je 2 gleich gestaltete Gauben mit max. 1,50 m Breite zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf jedoch höchstens 1/3 der Hauslänge betragen.
- Je Hauseinheit sind je Dach- und Hausseite ein liegendes Fenster mit 0,8 m² 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 private Grundstückszufahrt, Befestigung nur mit Schotterterrassen zulässig.
- 9.4 zu begründende private Grundstücksfläche
- 9.5 Schutzgrün auf privatem Grund
- 9.6 Fläche mit Pflanzbindung
- Entwicklungsziel: Extensive Obstwiese (keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, Abtransport Mahdgut).
- Pflanzung von lokaltypischen Obstbaumhochstämmen (2x verpflanzt, Stammumfang min. 12-14 cm, Pflanzdichte: Baum je angefangene 100 m² Fläche).
- 9.7 Für festgesetzte Bäume, Hecken und Sichtschutzpflanzungen gem. Festsetzungen 9.1, 9.5 und 9.6 sowie 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, einzeln stehend, Baumreihen oder in Gruppen:**
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
Bergulme Ulmus glabra
Feldulme Ulmus carpinoifolia
Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzeln stehend oder zur Unterpflanzung:**
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Walnuß Juglans regia (einzelnstehend)
Eberesche Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee)

- 12 Brandschutz
- Auf jeden Baugrundstück ist gemäß Art. 16 Abs. 3 BayBO ein Feuerwehruzugang zu allen Gebäuden zu schaffen, von denen es notwendig werden kann, Menschen zu retten.
- 13 Vermaßung
- Maßzahl in Metern; z.B. 7,0 m
- B Hinweise
- 1 Zeichnerische Hinweise
- bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer, z.B. 110/2
vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
- 2 Landwirtschaftliche Emissionen
- Von der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Hofstellen ausgehende Emissionen sind von den Bauherren als ortstypisch hinzunehmen.
- Kartengrundlage: Amtliche digitale Flurkarte (DFK) © LVG Bayern
- Maßstabnahme: Planzeichnung zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 05.11.2008
I.A. W. W. W.
- (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Geltendorf, den 07. Nov. 2008
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf mit Umgriff des Bebauungsplans



M. 1:5.000

- A Festsetzungen
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtskräftigen Bebauungspläne „Hausen - Höfen“ in der Fassung vom 12.05.1998, „Hausen - Höfen, 2. Änderung“ in der Fassung vom 09.09.2004 und „Hausen - Höfen, 3. Änderung“ in der Fassung vom 21.12.2006.
- 2 Art der baulichen Nutzung
- Das mit MD₁ oder MD₂ oder MD₃ gekennzeichnete Bauland ist nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Im Dorfgebiet MD₁ sind nur sonstige Wohngebäude im Sinn des § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
- Im Dorfgebiet MD₂ 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 MD₃ 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 MD₁: zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das 2. Vollgeschoss ist nur durch den Ausbau des Dachgeschosses zulässig. II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Im Bereich MD₂ und MD₃: Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 3.2 GRZ 0,20 Im Bereich MD₁: Grundflächenzahl 0,20 als Höchstwert GRZ 0,40 Im Bereich MD₂ und MD₃: Grundflächenzahl 0,40 als Höchstwert
- 4 Bauweise und Grundstücksgröße
- 4.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
▲ nur Doppelhäuser zulässig
▲ Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

- 4.2 Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 500 qm / Doppelhäuser 400 qm
- Auf den Flurst.Nrn. 110/5 und 110/6 ist abweichend von den Mindestgrundstücksgrößen eine Einzelhausbebauung zulässig.
- 4.3 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.
- 4.4 Baugrenze
- Im Bereich MD₁: 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.
- Erdgeschossige verglaste Wintergärten und ähnliche eingeschossige 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 BayBO sind einzuhalten.
- 4.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 5 Bauliche Gestaltung
- Die Festsetzungen gelten allgemein im Bereich MD₁ und in den Bereichen MD₂ und MD₃ bei Neu- und Umbauten.
- 5.1 Sockel, Sockelhöhe
- Die Höhenlage der Erdgeschosshohfußbodenkante 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 Erdgeschosshohfußbodenkanten 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 ganzfächig verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte ganzfächige Holzverschalungen zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbauelemente sind in Außenfassaden unzulässig.
- 5.3 Umwahrungen 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.

- 6 Garagen
- 6.1 Fläche für Garagen
- Garagen dürfen bei den Flurst.Nrn. 110/5 und 110/6 nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Im übrigen Umgriff des Bebauungsplans ist die Errichtung von Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterterrassen, Pflastersteine) auszuführen.
- 6.2 Stellplätze auf Privatgrund und deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterterrassen, Pflastersteine, 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 Garagenbebauung 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 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 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 Heckpflanzungen zugelassen.
- 8.3 uneingefriedete Vorgartenflächen, Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sind nicht zulässig.

- Sträucher (*) giftig ** stark giftig:**
Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Heckenkirsche Liniera xylosteum *)
Kornelkirsche Cornus max.
Pfaffenhütchen Euonymus Europaeus **)
Liguster Ligustrum vulgare *)
Holunder Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Wildrosen Rosa multiflora, Rosa canina, Rosa spinosissima
- Pflanzgrößen:**
Bäume: Hochstämme oder Stambbüsche (mind. 2 x verpflanzt), Stammumfang mind. 12 - 14 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm.
- 9.8 Die nach den Festsetzungen 9.1, 9.2, 9.5 und 9.6 gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 9.9 In den Bauanlagen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.
- 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 Versickerung 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 nahe gelegenen Drainagen ist mit taunassem Untergrund zu rechnen. Aus diesem Grund sind die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 11 Versorgungs-Trafostation

- Verfahrensvermerk
1. Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 09.10.2008 gefasst und am 07.11.2008 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 07.11.2008 gebilligten Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2008 hat in der Zeit vom 07.11.2008 bis 15.11.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2008 hat in der Zeit vom 07.11.2008 bis 15.11.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
- Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.10.2008 gebilligten Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2008 hat in der Zeit vom 07.11.2008 bis 15.11.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2008 hat in der Zeit vom 07.11.2008 bis 15.11.2008 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2008 wurde vom Gemeinderat am 07.11.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Geltendorf, den 07. Nov. 2008
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am 07.11.2008, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 4. Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Geltendorf, den 07. Nov. 2008
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)