

Gemeinde
Geltendorf
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Am Schönbiel – 1. Änderung

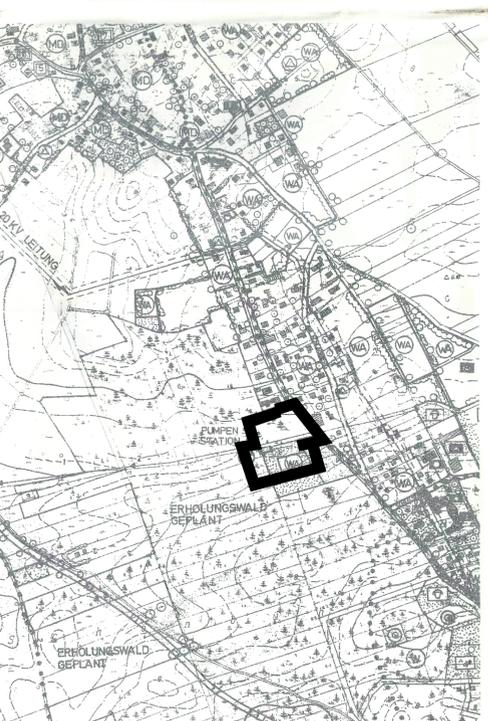
Grünordnung und wasserrechtliches Verfahren
Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstr. 20, 86911 Dießen a. Ammersee

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-46 Bearb.: Wi/Hei/Kö

Plandatum
07.03.2002
05.12.2002
20.02.2003
15.05.2003
01.07.2004
09.09.2004
20.01.2005

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf M. 1 : 5000



A Festsetzungen

1		Geltungsbereich des Bebauungsplans
2		Art der Nutzung
2.1	WA	Allgemeines Wohngebiet. Tankstellen sind unzulässig.
2.2		Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Ein Grenzabstand zu öffentlichen Flächen ist nicht zulässig. Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.
3		Maß der Nutzung
3.1	100	Bauliche Grundfläche als Höchstwert in qm je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte, z. B. 100 qm
3.2		Überschreitungen sind grundsätzlich nur zulässig durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
3.3		Die zulässige bauliche Grundfläche darf durch verglaste Anbauten (sog. Wintergärten) um bis zu 15 qm überschritten werden.
3.4	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, z. B. zwei Vollgeschosse.
	II (I+D)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, das obere Vollgeschoss ist nur als ausgebauter Dachgeschoss zulässig.
3.5		Wandhöhe Die zulässige Wandhöhe wird bei III festgesetzt mit 6,20 m ab OK Fußboden/EG. Bei II (I+D) ist die höchstzulässige Wandhöhe auf 4,50 m ab OK Fußboden/EG beschränkt.
3.6		Höhenlage der Gebäude Hauptgebäude beidseits des Metzengrabsgrabens müssen mindestens 0,5 m mit der OK Rohfußboden über OK Straße „Am Schönbiel“ angehoben werden. Dies gilt auch für Kellerlichtschächte, Kelleraußenzugänge und sonstige Öffnungen im Kellergeschoss. Sonstige Hauptgebäude dürfen höchstens 0,3 m mit OK Rohfußboden über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände angeordnet werden. Nebengebäude und Garagen sind mit OK Fußboden auf gleicher Höhe wie das angrenzende natürliche oder festgesetzte Gelände zu errichten.

3.7		Kniestock Über dem oberen Vollgeschoss ist bei III ein Kniestock auf eine konstruktive Platte von 0,3 m beschränkt. Bei II (I+D) ist bei einer Dachneigung von 35° ein Kniestock von max. 1,5 m und bei einer Dachneigung von 45° ein Kniestock von max. 1,0 m zulässig (OK Rohdecke bis UK Sparren). Bei dazwischen liegenden Dachneigungen ist der Kniestock abzustufen (je 1° Dachneigung um 5 cm).
4		Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
4.1		Baugrenze Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
4.2		Nur Einzelhausbauung zulässig. Einzel- und Doppelhausbauung zulässig.
4.3		Die Mindestgrundstücksgrößen betragen: für Einzelhäuser 600 qm für Doppelhaushälften 400 qm Die Teilung von Grundstücken bedarf zu einer Wirksamkeit einer Genehmigung.
4.4		Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte als Höchstwert begrenzt.
5		Stellplätze für Kraftfahrzeuge Stellplätze sind nachzuweisen gemäß gemeindlicher Satzung
5.1		Fläche für Garagen. Offene wie geschlossene Garagen sind gleichermaßen zulässig.
5.2		Garagen sind nur zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Sie sind gleichermaßen als offene wie als geschlossene Garagen zulässig.
5.3		Soweit Garagen an seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen festgesetzt sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garagen.
5.4		Soweit Garagen an seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen festgesetzt sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garagen.
6		Bauliche Gestaltung
6.1		Die Fassaden von Gebäuden (Haupt- und Nebengebäuden und Garagen) sind mit verputzter Oberfläche oder Holzverkleidung auszuführen und in hellen Farbtönen (Holz und Naturton) zu gestalten.

6.2 Fenster und Türen mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind zu unterteilen.

6.3 Balkongeländer, Pergolen u. ä. Bauteile sind in Holz auszuführen.

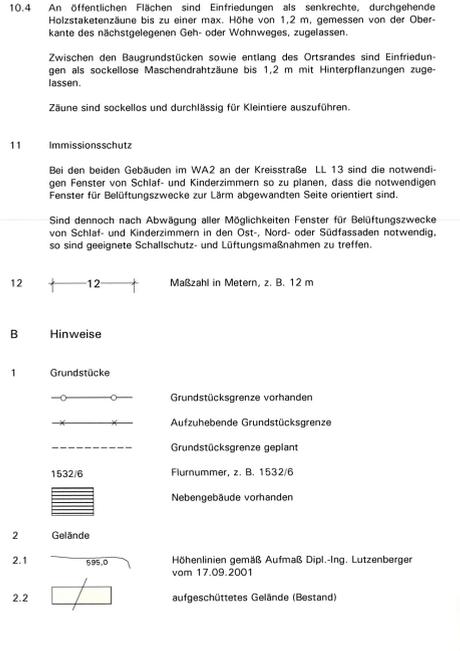
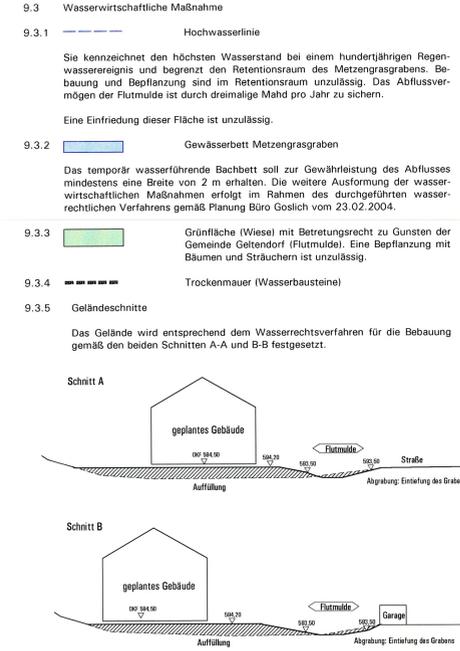
6.4 Dächer
Hauptgebäude und Garagen sind mit Satteldächern und mittigem First zu versehen. Für Nebengebäude und edergeschossigen Anbauten sind zusätzlich Putzdächer zulässig. An das Hauptgebäude angebaute Garagen können mit der Dachneigung des Hauptgebäudes versehen werden.

Hauptfirstrichtung
Die Dachneigung ist folgendermaßen festgesetzt:
Bei Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen (III): 25°-30°.
Bei Hauptgebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als oberem Vollgeschoss (I+D): 35°-45°.
Garagen und Nebengebäude: 20°-25°.
Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamen Grenzabstand sind in gleicher Höhe und Dachneigung auszuführen.
Für Bedachungen sind kleinteilige Dachsteine, Ziegel und dgl. in roter oder naturroter Farbe zu verwenden.

6.5 Dacheinschnitte und -aufbauten
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden zulässig. Sie sind nur zulässig bis zu einem Drittel der Gebäudelänge.
Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Der Abstand zur Giebelwand bzw. Trennwand bei Grenzbebauung sowie untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.
Zwerggiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Breite darf 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand bzw. Trennwand bei Grenzbebauung muss mindestens 1,5 m betragen. Es ist ein Zwerggiebel je Dachfläche zulässig.
Der First von Gauben und Zwerggiebeln muss mindestens 1 m tiefer liegen als der Hauptfirst.

6.6 Dachüberstände sind, abgesehen von Balkonüberdachungen, auf höchstens 0,6 m an Giebel und Traufe begrenzt.

6.7 Unterirdische Anlagen
Keller, Kellerlichtschächte, Kelleraußenabgänge und sonstige Zugänge sowie andere tief liegende Räume, Teile von Räumen oder andere wasserempfindliche unterirdische Bauteile und Anlagen, sind wasserundurchlässig auszubilden.



3.3 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, im nutzbarsten Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und max. 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

4 Ausgleichsmaßnahmen
Als Ausgleichsmaßnahmen wurden mit notarieller Beurkundung vom 29.3.2004 die Fl. Nr. 661 und 661/1 – „Auf der Melk“ in der Gemeinde Utting als Fläche für Wald (Aufforstung) festgesetzt. Die beiden Flächen umfassen 2.3103 ha. UR.Nr. A 0731/2004-G-WÖ.

5 Belange der Forstwirtschaft
Für die Fl. Nr. 1529 wurden mit notarieller Beurkundung Vereinbarungen zur Wiederaufforstung gemäß einem Arbeits- und Kulturplan des Forstamts Landsberg am Lech (Dienststelle Kaufmänn. vom 13.05.2004) festgesetzt (siehe A 9.2). UR.Nr. A 1305/2004-WÖ.

6 Belange der Wasserwirtschaft
6.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
6.2 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 (TRENWV).
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.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z. B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o. ä.).

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblatt SW.1.18.

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

Landschaftsarchitekt: Dießen a. Ammersee, den
(Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt)

Planfertiger: München, den 23.05.2005
W. Lehmann
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 13. April 2005
W. Lehmann
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerk

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.04.2005 gefasst und am 27.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.04.2005 hat in der Zeit vom 03.02.2005 bis 19.03.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.04.2005 hat in der Zeit vom 03.02.2005 bis 19.03.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.04.2005 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 20.04.2005 hat in der Zeit vom 03.02.2005 bis 19.03.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2005 wurde vom Gemeinderat am 27.03.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 13. April 2005
W. Lehmann
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 27.03.2005; 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 20.04.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 13. April 2005
W. Lehmann
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

9.4 Ausgleichsmaßnahme
Für das Gebiet nördlich der Straße „Zum Schönbiel“ (Baufläche 2.300 qm) ist ein Ausgleich mit dem Faktor 0,5=1.115 qm in der Umgebung des Baugelbietes und mit dem Faktor 1,0=2.300 qm außerhalb des Gemeindegebietes von Geltendorf zu schaffen (siehe Hinweise und Begründung).

Für das Gebiet südlich der Straße „Zum Schönbiel“ besteht kein Ausgleichsflächenbedarf (siehe Begründung).

9.5 Bestehender Baum zu erhalten
Baum zu pflanzen

9.6 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens ein Baum / hochstämmiger Obstbaum und fünf Sträucher je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung einen Vorschlag, der nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

9.7 Für Hecken, Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie entsprechend textlicher Festsetzungen auf privaten Grundstücken sind die Hinweise unter 3.2 zu beachten.

9.8 Pflanzgüte für die zeichnerisch oder textlich festgesetzten Bäume und Sträucher.
Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche: Stammumfang mind. 16-18 cm
Hochstämmige: Stammumfang mind. 14-16 cm
Sträucher:
Mindestgröße: verpflanzte Sträucher 60-100 cm

10 Befestigte Flächen und Einfriedungen
10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen über den festgesetzten Umfang hinaus auf privaten Grundstücken sind unzulässig. Kellertreppen und übliche Lichtschächte sind nicht als Abgrabung in diesem Sinn zu bewerten.
10.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.
10.3 nicht einzufriedende Flächen (Garagenzufahrten)

3 Grünordnung

3.1 Die Gestaltung der privaten unbebauten Flächen mit den festgesetzten Bepflanzungen ist mit einem Freiflächenfeststellungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.

3.2 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen werden folgende Gehpflanzarten empfohlen:
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Wildkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Abies alba – Weißtanne
Pinus sylvestris – Waldkiefer
Taxus baccata – Eibe
Ameiherchen canadensis – Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartweige
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Philadelphus coronarius – Pfaffenstrauch
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
und andere Wild- und Ziersträucher.
Es wird die Verwendung der folgenden Obstbaumarten empfohlen:
(Auswahl der vom Kreisverband für Gartenbau und Landespflege e. V. des Landkreises Landsberg zusammengestellten regionaltypischen Obstsorten):
Äpfel:
Apfel von Cronels, Bittenfelder Sämling, Boikenapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Labai, Maunzenapfel, Schöner von Boskoop, Schweizer Orangenapfel, Wettringer Traubenapfel.
Birnen:
Frühe von Trevox, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Wasserbirne.
Zwetschgen:
Ersinger Zwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge.
Sauerkirschen:
Köröser Weichsel, Schwäbische Weinweichsel
Waldmeister:
Sämlinge

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.04.2005 gefasst und am 27.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.04.2005 hat in der Zeit vom 03.02.2005 bis 19.03.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.04.2005 hat in der Zeit vom 03.02.2005 bis 19.03.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 20.04.2005 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 20.04.2005 hat in der Zeit vom 03.02.2005 bis 19.03.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.04.2005 wurde vom Gemeinderat am 27.03.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 13. April 2005
W. Lehmann
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Gemeindeverwaltung und Landesamt für Denkmalpflege sind 8 Wochen vor Beginn von Aushubarbeiten zu informieren. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

8 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei.

9 Die gemeindliche Stellplatz-Satzung liegt vor in der Fassung vom 03.11.1994.

10 vorgeschlagene Zufahrt zu Garagen und Grundstücken