

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan **3. Änderung des Bebauungsplans „Metzengrasgraben“**

Entwurf **Gemeindeverwaltung Geltendorf**

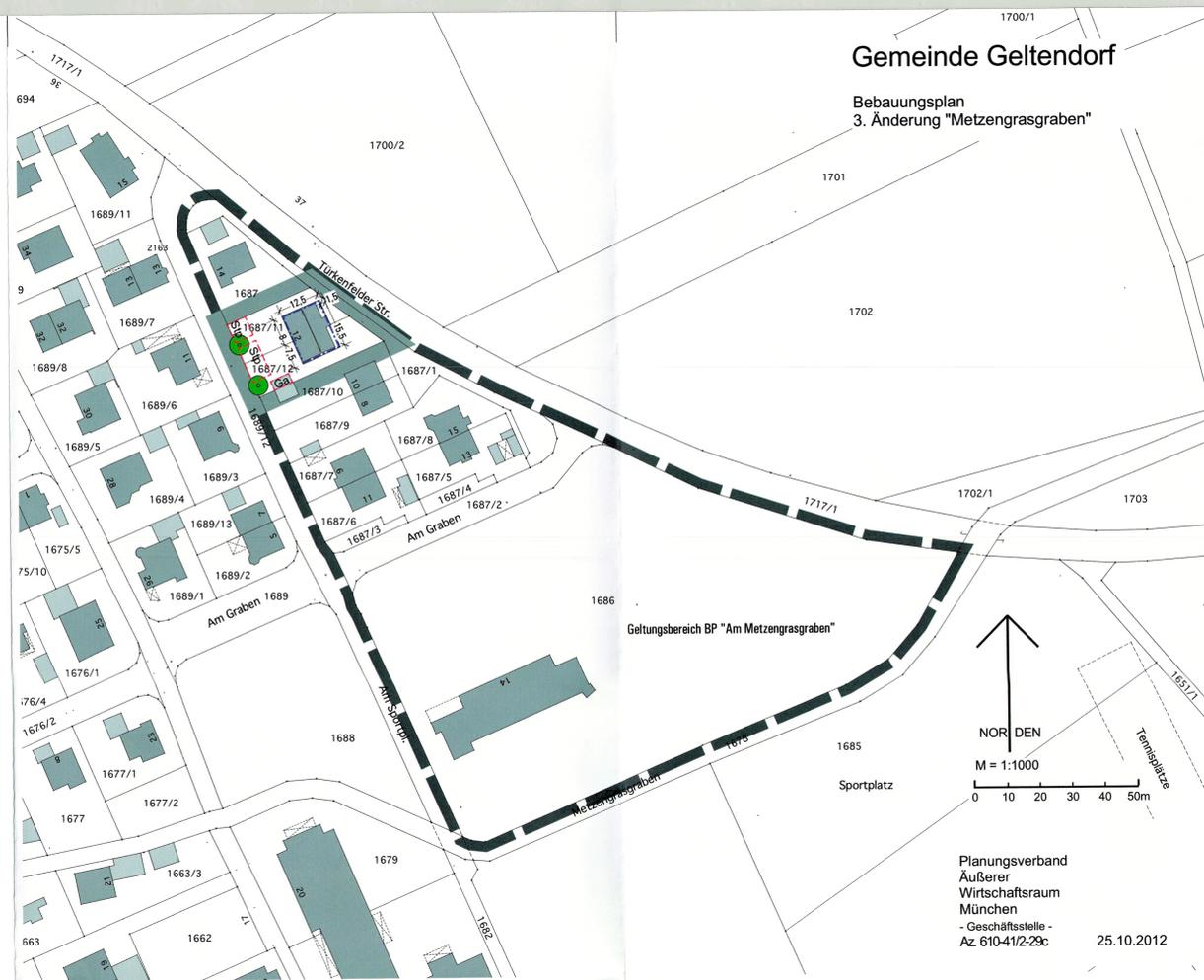
Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-29c Bearb.: Wi/Pl/Kö

Plandatum **06.10.2011**
25.10.2012

Satzung

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



Gemeinde Geltendorf

Bebauungsplan 3. Änderung "Metzengrasgraben"

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

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum Lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
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

9.4 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2 x verpflanzt).
Stammumfang mind. 20 cm.
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm.

10 Immissionsschutz

10.1 Entlang der Türkenfelder Straße dürfen nur untergeordnete Räume wie Küche, Bad, WC, Treppenhaus, Flur und dergleichen untergebracht werden.

10.2 Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster von Aufenthaltsräumen in der Ostfassade notwendig, so müssen diese mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfüllen. Sind Fenster von Aufenthaltsräumen in diesen Fassaden für Belüftungszwecke notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgeräte vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand der Fenster ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem ausreichendem Schallschutz.

10.3 Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß RW.res. dieser Fassaden muss mindestens 35 dB(A) betragen.

11 Vermaßung
± 8 ± Maßzahl in Metern; z. B. 8 m

B Hinweise
Bestehende Grundstücksgrenze
1687/11 Flurstücknummer, z. B. 1687/11
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Metzengrasgraben“

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
M 1:1000
© Bay. LVG

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

Planfertiger: München, den 8.11.2012
W. Lehmann
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 13.11.2012
W. Lehmann
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 06.10.2011 gefasst und am 02.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 06.10.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.10.2011 hat in der Zeit vom 20.09.2012 bis 24.10.2012 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.2012 wurde vom Gemeinderat am 25.10.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 13.11.2012
W. Lehmann
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 15.11.2012; 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 25.10.12 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 13.11.2012
W. Lehmann
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 2 Art der baulichen Nutzung
Das Bauland wird als „WA“ – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
- 3.2 Ein Dachausbau ist im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zulässig und wird auf die höchstzulässige Geschossfläche nicht angerechnet.
- 3.3 Die höchstzulässige bauliche Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25. Eine Überschreitung durch Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Höchstwert von 0,4 ist zulässig.
- 4 Bauweise
- 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Auf Fl. Nr. 1687/11 mit 1687/12 ist ein Einzelhaus mit vier Wohneinheiten zulässig.
- 4.2 Baugrenze
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Sockel, Sockelhöhe
Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe von max. 0,2 m muss durch Darstellung von Höhenkoten im Eingabeplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich der öffentlichen Straße bzw. des Wohnweges anzugeben. Abgrabungen sind unzulässig. Die endgültige Höhenfestlegung erfolgt bei der Schnurgerüstnahme durch das Landratsamt Landsberg am Lech gemeinsam mit der Gemeinde Geltendorf.
- 5.2 Fassaden
Als Fassadenmaterial sind nur ganzflächig verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte ganzflächige Holzverschalungen und Glas zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbausteinflächen in Außenfassaden sind unzulässig.
- 5.3 Umwehrungen und Geländer an Balkonen sowie Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete

- Bauteile grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 5.4 Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind bei den Wohnhäusern zu unterteilen.
- 5.5 Wandhöhen
Für Wohngebäude gilt eine max. Wandhöhe von 5,80 m.
Als max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.
- 5.6 Dachform
Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 40°
- 5.7 Deckungsmaterial
Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
- 5.8 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 5.9 Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.
Auf der östlichen Dachseite sind max. zwei Gauben und ein Zwerchgiebel zulässig. Auf der westlichen Dachseite sind nur Dachflächenfenster zulässig. Die Gauben dürfen 1,50 m und die Zwerchgiebel 3,00 m Breite nicht überschreiten. Gauben müssen in gleicher Größe und einheitlich gestaltet werden.
- 6 Garagen
- 6.1 Fläche für Garagen
Offene und geschlossene Garagen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb dafür festgesetzter Flächen allgemein zulässig auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b und Abs. 2 Nr. 1 BayBO.
- 6.2 Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.

- 6.3 Für Garagen werden Satteldächer mit 20° Dachneigung festgesetzt. Deckungsmaterial siehe Punkt A 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 Für Wohnungen bis jeweils 100 qm Wohnfläche sind jeweils ein Stellplatz und ein Besucherstellplatz, für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche sind jeweils zwei Stellplätze und ein Besucherstellplatz nachzuweisen.
- 7 Einfriedungen
- 7.1 Einfriedungen sind entsprechend der jeweils gültigen gemeindlichen Satzung über Einfriedungen zu erstellen.
- 7.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht ab-zupflanzen.
- 7.3 Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 8 Ver- und Entsorgungsanlagen
Auf den Grundstücken sind für das anfallende Niederschlagswasser Rückhalteeinrichtungen wie Wasserbehälter (versickerungsfähig) bzw. naturnah gestaltete Teiche vorzusehen. Die Einleitung in den Vorfluter ist anschließend vorzunehmen.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Großkronige Laubbäume zu pflanzen
- 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 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt.
- 9.3 Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen und für Sträucher und Bäume auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

- 10.2 Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster von Aufenthaltsräumen in der Ostfassade notwendig, so müssen diese mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ erfüllen. Sind Fenster von Aufenthaltsräumen in diesen Fassaden für Belüftungszwecke notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgeräte vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand der Fenster ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem ausreichendem Schallschutz.
- 10.3 Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß RW.res. dieser Fassaden muss mindestens 35 dB(A) betragen.
- 11 Vermaßung
± 8 ± Maßzahl in Metern; z. B. 8 m
- B Hinweise
Bestehende Grundstücksgrenze
1687/11 Flurstücknummer, z. B. 1687/11
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Metzengrasgraben“
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
M 1:1000
© Bay. LVG
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 8.11.2012
W. Lehmann
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Geltendorf, den 13.11.2012
W. Lehmann
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)