Ausfertigung
Bauamt

Gemeinde: **Geltendorf**
Lkr. Landsberg/Lech

Bebauungsplan: Walleshausen-Steinplatt

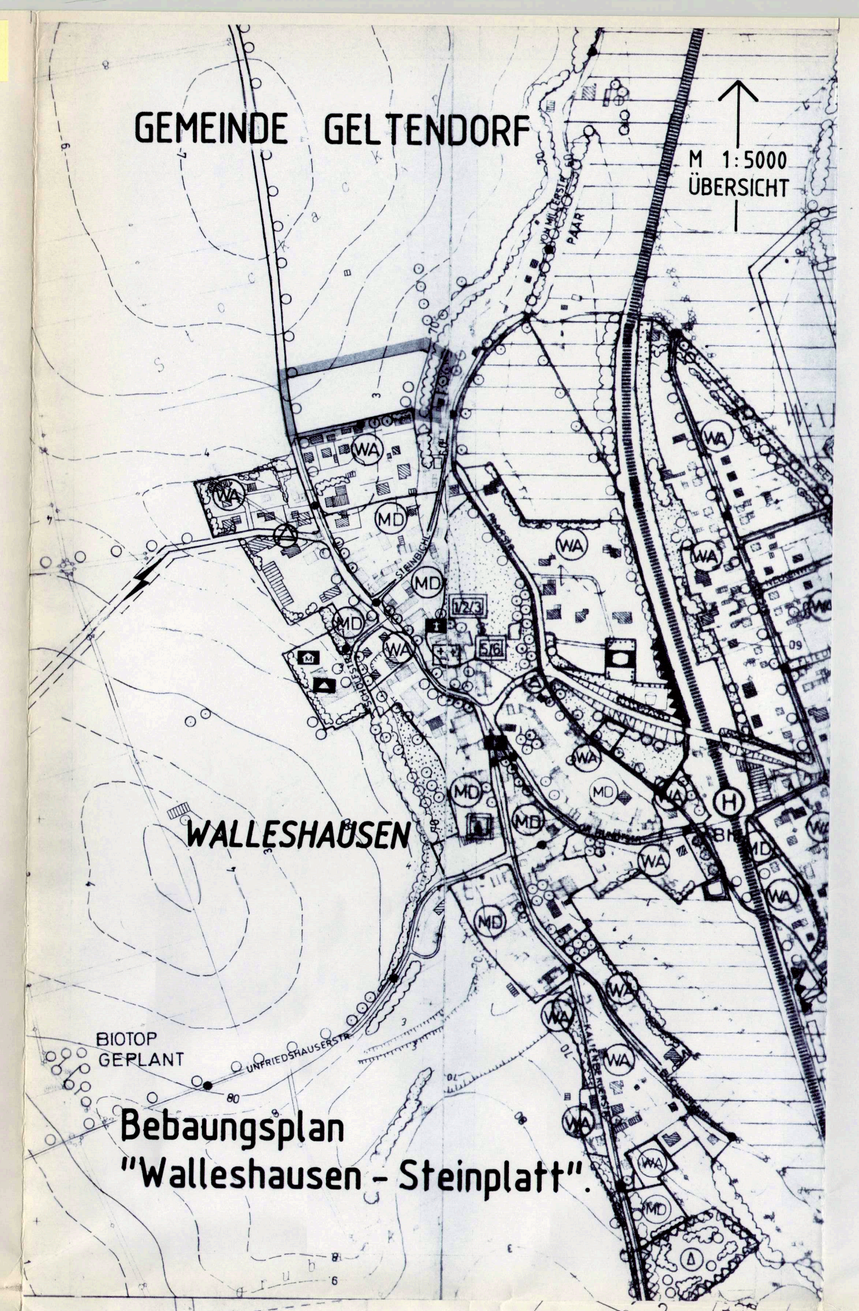
Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-31 Bearb.: Ka/Man

Plandatum: 06.07.1995
07.09.1995
07.12.1995
18.07.1996

Die Gemeinde Geltendorf erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGb-MaßnahmenG-, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie § 3 Bayerisches Naturgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das 2. Vollgeschoß ist nur durch Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

3.2 GRZ 0,20 — Grundflächenzahl 0,20 als Höchstwert.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Gebäude und Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% ist im festgesetzten Umfang des Bebauungsplans zulässig.

4. Bauweise und Grundstücksgrößen.

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und 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

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. Bauliche Gestaltung

5.1 Sockel, Sockelhöhe

Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig. Die Höhenlage der Erdgeschoßrohfußbodenkante wird auf max. 0,3 m über Straßenniveau festgesetzt. Die Höhenlage ist im Eingabeplan darzustellen.

5.2 Bei Doppelhäusern und Einzelhäusern sind nur Baukörper mit rechteckigem Grundriß mit First über der Längsseite des Gebäudes zulässig. Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

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

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

5.5 Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 m² sind zu unterteilen. Fensterläden sind zulässig.

5.6 Wandhöhen

Es wird eine Wandhöhe von max. 4,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

5.7 Dachform

Hauptfirstrichtung

Satteldach

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig.
Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten, wobei der First über die längere Seite des Gebäudes zu planen ist.

5.8 Deckungsmaterial

Für Dacheindeckung ist naturroter Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

5.9 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Giebelgauben und Zwerchgiebel mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

Je Wohngebäude sind beidseitig je 2 gleichgestaltete Gauben mit max. 1,70 m Rohbaubreite zulässig. Die Gesamtbreite darf jedoch höchstens 1/3 der Hauslänge betragen.
Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind mit einer max. 3,50 m Breite nur auf einer Dachseite zulässig.
Zusätzlich ist je Dach- und Hausseite ein liegendes Fenster mit max. 0,8 m² zulässig.

5.10 Nebenanlagen gem. § 14 Abs 2 BauNVO sind auf privaten Grundstücken unterzubringen. Einrichtungen wie Kabelverteilungsschränke u. ä. sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Straßenbegrenzungslinie unterzubringen.

6. Garagen

6.1 Fläche für Garagen mit Zufahrt

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

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

6.3 Pergolen sind mit Rankpflanzen einzugrünen.

6.4 Es werden Satteldächer mit 20° Dachneigung festgesetzt. Deckungsmaterial siehe Punkt 5.8.

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

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

6.7 Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung auszuweisen.

6.8 Auf jedem Baugrundstück ist gem. Art. 16 Abs. 3 BayBO ein Feuerwehrzugang zur Rettung von Personen sicherzustellen.

7. Öffentliche Verkehrsfläche

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

F Parkbucht

7.2 Straßenbegleitgrün

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 Fußweg, wassergebundene Decke

8. Einfriedungen

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

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

8.2 uneingefriedete Vorgartenflächen. Abgrenzungen zwischen den Grundstücken nicht zulässig.

8.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen.

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

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 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt.

9.3 Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

9.4 Ortsrandeingrünung, Schutzpflanzungen

Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen im Pflanzverband 1 x 1 m. Mind. alle 10 m ein Baum. Die Aufpflanzung ist mindestens 2 Jahre durch eine Fachfirma zu pflegen. Nach ca. 5-6 Jahren ist ein Pflegehieb durchzuführen.

9.5 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 UnterBäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans ragia (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

9.6 Die nach den Festsetzungen 9. a) bis c) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

9.7 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.

9.8 Landwirtschaftliche Fläche

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 o. ä.) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einem Vorfluter zu schaffen.
Das Rückhaltevolumen ist dabei so groß auszulegen, daß der durch die Versiegelung der Grundstücke erhöhte Abfluß zurückgehalten wird.
Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder einem Vorfluter wird unter folgenden Auflagen erlaubt:

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

2. Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einem 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.

4. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

11 Vermaßung

11.1 Maßzahl in Metern; z.B. 7,0 m

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

B Hinweise

bestehender Fußweg

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

584 Flurstücknummer, z.B. 584

Gebäudeschema

Büsche Bestand

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelästigungen durch die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu rechnen.

Aufgrund der Hanglage und gegebenenfalls ungünstigen Untergrundverhältnissen kann das Auftreten von Schichtwasser bzw. Staunässe nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind die Untergrundverhältnisse vom Bauherren eigenverantwortlich zu überprüfen und gegebenenfalls Vorkehrungen gegen das Eindringen von Grundwasser (z. B. Wasserdurchlässige Keller o. ä.) zu treffen. Das Baugebiet wird an die Einrichtungen der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt NW I 20
M 1 : 1.000

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

Planfertiger: München, den 04 Sep. 1996
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 11 NOV. 1996
(Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 16.06.1994 gefaßt und am 24.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am 05.10.1995 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.09.1995 hat in der Zeit vom 06.10.1995 bis 06.12.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Geltendorf am 07.03.1996 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 07.12.1995 hat in der Zeit vom 18.06.1996 bis 12.07.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.1996 wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 24.10.1996 gefaßt (§ 10 BauGB).

Geltendorf, den 11 NOV. 1996
(Siegel) (Erster Bürgermeister)

2. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.1996 wurde mit Schreiben der Gemeinde Geltendorf vom 23.10.1996 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.11.1996, Az.: 610-41/2-31 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 11.11.1996; 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 18.07.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).

Geltendorf, den 11 NOV. 1996
(Siegel) (Erster Bürgermeister)