

Sitzungssaal

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Walleshausen - Buchbergstraße**

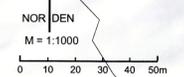
Grünordnung und Umweltprüfung
Dipl. Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgang 20
86911 Dießen - St. Georgen

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-67 Bearb.: Wi/Fr/Kö

Plandatum
16.12.2011
22.03.2012
12.07.2012
30.08.2012
20.09.2012
08.11.2012

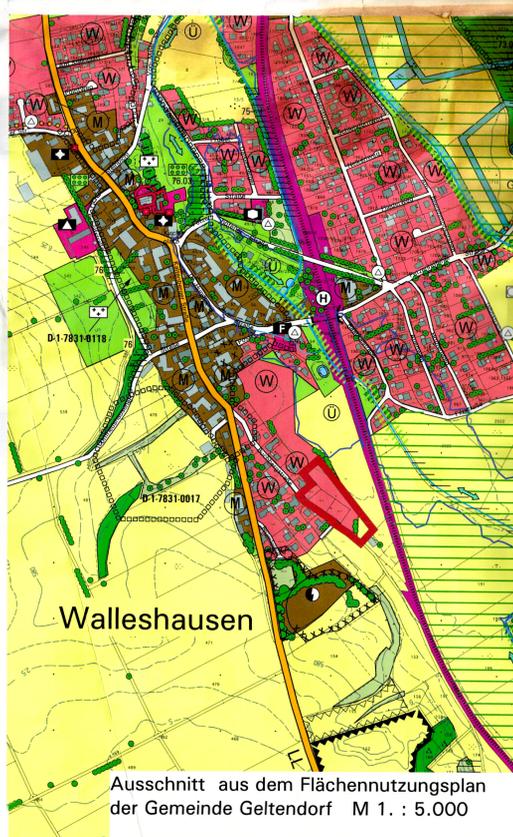


Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-67



Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf M 1 : 5.000

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Art der baulichen Nutzung
 - WA Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - GR 110 Max. zulässige Grundfläche, z.B. 110 qm
 - Für Balkone, Dachüberstände, Terrassen und Wintergärten (verglaste Anbauten) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 30 % zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 70% überschritten werden.
 - Höhenlage. Die OK Rohfußböden des Hauptgebäudes ist 0,3 m über OK Straßenmitte der jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,50 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Rohfußböden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Baugrenze, Bauweise
 - Baugrenze
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Die Geltung des Art. 6 Abs. 1 bis 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.
 - Zahl der Wohnungen
 - Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
 - Bauliche Gestaltung
 - Außenwände sind mit Verputz oder Holzverschälung zu erstellen.

- Als Dachform sind nur Satteldächer - Walmdächer - Krüppelwalmdächer zulässig.
- Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 22° - 35°.
- Der First ist in Längsrichtung zum Gebäude anzuordnen.
- Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind allgemein zulässig. Kollektorfächen auf den Dächern sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, wobei die Breite insgesamt 1/3 der Länge der Gebäudesite nicht übersteigen darf.
- Gaube sind einzeln bis zu einer Breite von 1,5 m zulässig. Der Abstand zur Giebelwand sowie untereinander muss mindestens 1,5 m betragen.
- Zwerchgiebel und Wiederkehr sind nur bei Einzelhäusern zulässig.
- Zwerchgiebel und Wiederkehr dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Der First von Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Es ist ein Zwerchgiebel je Dachfläche zulässig. Zwerchgiebelartige Balkonüberdachungen sind sinngemäß auszuführen.
- Gaube und Zwerchgiebel sind zulässig mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach.
- Untergeordnete bauliche Anlagen
 - Solar Kollektoren sind an Wänden und auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind parallel zu Wänden und in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.
 - Sendeanlagen für Mobilfunk sind auf den Dächern unzulässig.
- Garagen und Stellplätze
 - Die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
 - Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der Baugrenzen gem. Art. 6 (9) i.V.m. Art. 57 BayBO zulässig, soweit nicht andere Festsetzungen dem entgegenstehen.
 - Garagen und Stellplätze sind mindestens 5 m entfernt von öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen

- Grünordnung
 - Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.
 - Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen: Mindestgröße: Bäume Stammumfang 16-18 cm Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm Sträucher versetzte Sträucher 60-100 cm.
 - Private Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen. Die Fläche ist Bestandteil des Baugrundstücks.
 - Auf den privaten Grundstücken sind mindestens die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind zulässig.
 - Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Pflaster, Rasengittersteine u.ä.).
 - Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken) und Thujahecken sind unzulässig.
 - Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet.
 - Entlang der öffentlichen Straßen sind Grundstückseinfriedungen nur mit senkrechten Holzlatzen zulässig. Stauraume bei den Garagenzufahrten dürfen nicht eingezুক্ত werden. Entlang von Grenzen zwischen den Parzellen sind auch mit heimischen Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
 - Als maximale Zaunhöhe wird 110 m festgesetzt. Zaunsockel sind nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen gestattet mit einer Höhe von nicht mehr als 10 cm über Gehsteig bzw. Straßenoberkante. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand auszubilden (Zugänglichkeit für Kleinsäuger).
 - Sichtschutzeinrichtungen sind nur zulässig im unmittelbaren Bereich von Terrassen, die am Hauptgebäude angeordnet sind. Ihre Höhe darf max. 2,0 m, ihre Breite max. 4,0 m betragen.
 - Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartoranlagen zu integrieren.

- Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan wird eine ökologische Ausgleichsfläche in der Größe von 2.600 m² notwendig, die außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen wird (s. Planeintrag zwischen Geltungsbereich und Bahnlinie als Hinweis).
- Verkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
- Hochwasserschutz und Höhenlage der Gebäude
 - Aufschüttungen sind auf den Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sowie jeweils auf Terrassen beschränkt. Aufgeschüttete Gartenterrassen sind flach abzuschneiden. Das Gelände ist zu den Grundstücksgrenzen zu verziehen. Stützmauern sind an Grenzen nicht zulässig.
 - Abgrabungen des Geländes sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Freilegung von Kellerfenstern.
 - Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen ebenso die damit verbundenen Kellerfenster oder -Treppen.
 - Kellerfenster oder -Treppen sind baulich mindestens bis OK Rohfußboden hochzuführen.
- Immissionsschutz
 - Maßnahmen gegen den Einfluss migrierender Deponiegase:
 - Zur Gefahrenabwehr ist entweder an den Grundstücksgrenzen Richtung Deponie oder direkt an der Kellerwand der Wohngebäude eine Gasdränage aus gut durchlässigem Kies (z.B. Frostschutzkies mit einem KF von ca. 10-4 m/s) zu errichten.
 - Die Keller sind gasdicht auszuführen.
 - Die Durchdringungen in der Kellerwand sind gasdicht zu verschließen.
- Vermaßung
 - Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
- Hinweise
 - Grundstücke

- 89/6 Flurstücksnummer, z.B. 89/6
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- aufzuhobende Grundstücksgrenze
- Gebäude
 - bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude
- Beachtung gemeindlicher Satzungen
 - Stellplatznachweis und Einfriedungsgestaltung müssen den gemeindlichen Satzungen entsprechen.
 - Landwirtschaft
 - Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als ortsüblich hinzunehmen.
 - Gründordnung
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche).
 - Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Alnus glutinosa - Schwarzerle
 - Betula pubescens - Moorbirke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Eudonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Viburnum lantana - Schneeball
- Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steghilfe) begrünt werden.
- Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagen.
- Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
- Nachhaltige Gebäudenutzung
 - Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. Regenwasserzisternen) wird ausdrücklich empfohlen.
- Boden
 - Altlasten durch Ablagerungen von Material oder durch Verfüllungen sind nach Kenntnis der Gemeinde Geltendorf nicht vorhanden.
 - Im Umgriff des Geltungsbereiches sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
 - In etwa 80 m Entfernung (südwestlich des geplanten Baugebietes) auf FLNr. 145 befindet sich die Alt-Deponie (s. Übersichtsblatt) ABuDIS-Nr. 18100491, sowie die Alt-Deponie ABuDIS-Nr. 18100491. Ein schädlicher Einfluß durch migrierende Deponiegase ist nicht auszuschließen.
 - Eine ggf. geplante Nutzung des Grundwassers (z.B. als Brauchwasser) bei einer benachbarten Altablagerung im Zustrom des geplanten Baugebietes ist vorab mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
 - Eventuelle künftige Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen dürfen durch die bauliche Nutzung nicht ausgeschlossen sein. Diesbezügliche Eingriffsmaßnahmen sind vom Nutzer zu dulden und fallen insoweit in seine Risikosphäre.
 - Bei der Errichtung einer Bebauung im Einflussbereich einer Altablagerung sind die Belange des Arbeitsschutzes und Explosionsschutzes (z.B. durch migrierende Deponiegase) vorab mit dem Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung von Oberbayern, München und der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft - Prävention Tiefbau - Sachgebiet „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, 80687 München, Landsberger Straße 309, abzustimmen.
 - Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten

- des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelverpflichtung gem. Art. 2 BayBodSchG).
- Archäologische Bodenfunde sind derzeit nicht bekannt. Eventuelle Funde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) und dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu melden.
- Für das Baugebiet liegt eine Baugrunderhebung / ein Baugrundgutachten vor (Crystal-Geotechnik vom 08.11.2011, Nr. B 11412). Dieses Gutachten ist als Bestandteil des Bebauungsplans zu betrachten. Dies gilt ebenso für Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Kanalbau) wie für die Errichtung der privaten Wohnbebauung.
- Das Gutachten enthält u. a. auch Hinweise zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, zur Auftriebsicherheit von Bauwerken, Filterkiessschichten, Arbeitsraumverfüllung und Gebäudeaufschüttungen.
- Belange der Wasserrwirtschaft
 - Bauliche Nutzungen sind sämtlich an die gemeindliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation vor Fertigstellung der Bauvorhaben anzuschließen.
 - Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).
 - Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
- Nach Kenntnis der Gemeinde ist die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben.
- Es ist ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit nach den anerkannten Regeln der Technik (u. a. Sickertest, DWA Merkblatt M 153, ausreichende Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc.) zu erbringen.
- Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickerende Wasser vorgereinigt wurde.
- Eine Versickerungsanlage, an die über 1.000 qm befestigte Fläche angeschlossen wird, fällt nicht mehr unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).
- Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Nie-

- erschlagswassers gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.
- Grenzlinie des 100-jährigen Hochwassers
 - Das Überschwemmungsgebiet ist vorläufig gesichert.
 - Überschwemmungsgefahr
 - Zur Festsetzung des Baugebietes liegen Bedenken des Wasserwirtschaftsamts vor.
 - Auf Grund der Höhenlage des Gebiets und den zu erwartenden Auswirkungen des gegenwärtigen Klimawandels sind Abflussverschärfungen bei extremen Hochwasserereignissen für die Paar nicht auszuschließen. Es besteht insoweit Überschwemmungsgefahr.
 - Von Westen kommend kann auch Hangwasser auftreten.
 - Bei Starkregenereignissen ist oberflächlich starker Wasseranfall auch von Süden mit Kenntnis der Gemeinde Geltendorf nicht vorhanden.
 - Flächenhafte Geländeaufschüttungen der Grundstücke sind grundsätzlich zu vermeiden bzw. auf den zwingend notwendigen Umfang zu beschränken. Terrassen an Gebäude sind zulässig.
 - Alle Keller, Kellerkellerräume, Kellertreppen und sonstige Öffnungen, durch die oberflächlich ablaufendes Wasser in Hauptbauwerke eindringen könnte, müssen bis OK Fußboden des Erdgeschosses hochgeführt und so ausgebildet werden, dass Wasser über sie nicht in die Keller eindringen kann.
 - Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden (Festsetzung A 10.3).
- Bahnanlagen
 - Immissionsbelastungen, welche von der Bahnstrecke 5370 Mering-Geltendorf ausgehen (Schall und Erschütterungen) sind baulich zu berücksichtigen. Von den elektrischen und magnetischen Feldern der Bahnüberleitung können störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate) verursacht werden.

Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den ...
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

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

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.03.2012 gefasst und am 02.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.12.2011 hat in der Zeit vom 10.02.2012 bis 16.03.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 16.12.2011 hat in der Zeit vom 02.02.2012 bis 16.03.2012 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.03.2012 gebilligten Bebauungsplan-Vorentwurfs in der Fassung vom 22.03.2012 hat in der Zeit vom 08.04.2012 bis 03.05.2012 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2012 hat in der Zeit vom 23.05.2012 bis 29.06.2012 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2012 hat in der Zeit vom 06.10.2012 bis 29.11.2012 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2012 wurde vom Gemeinderat am 08.11.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 21.11.2012
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

(Siegel)

- 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 08.11.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 21.11.2012
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

(Siegel)