

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



3. Änderung des Bebauungsplanes
„Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07

T E X T T E I L

vom 16.11.2023

Fassung vom:
07.05.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 besteht aus der von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeiteten Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 07.05.2024, sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 07.05.2024.

Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 07.05.2024 liegt der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 ebenfalls bei.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1372/2, 1372/3, 1372/4, 1372/5, 1372/6, 1372/7 und 1372/8 sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 1372 und 1373/1 („Zum Schmitterberg“), jeweils Gemarkung Wabern, nordwestlich der Straße „Zum Schmitterberg“ am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Wabern.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Zulässig sind nur Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 6 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.2 Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nach § 19 BauNVO werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitgerechnet.

2.3 Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser.

2.4 Bauweise, Abstandsflächen

2.4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

2.4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.4.3 Grundsätzlich gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung. Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO bleiben von den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten. Die Tiefe der einzuhaltenen Abstandsfläche bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 BayBO. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Geltendorf ist für das Plangebiet nicht maßgebend.

2.5 Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 500 m².

2.6 Anzahl der Stellplätze

2.6.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

- 2.6.2** Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der o. a. Flächen errichtet werden.
- 2.6.3** Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 2.6.4** Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Farbgestaltung zusammengebaut werden.
Die Tore sind in Holz auszuführen. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

2.7 Bauliche Gestaltung

- 2.7.1** Dachform, Dachneigung
Die Dächer aller Gebäude im Plangebiet sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung wird bei Wohngebäuden auf 35°-45°, bei Garagen und sonstigen Gebäuden auf 20°-45° festgesetzt, wobei die Dachneigung von Garagen nicht steiler sein darf, als die gewählte Neigung am zugehörigen Hauptgebäude. Bei Garagen und sonstigen Gebäude ist alternativ auch ein Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 2.7.2** Wandhöhen, Kniestöcke
Die maximale Wandhöhe beträgt 5,0 m, gemessen vom Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut in der Flucht mit der Außenwand.
- 2.7.3** Sockel, Sockelhöhe
Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante wird mit maximal 0,40 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.
- 2.7.4** Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind auf Wohngebäuden nur stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel zulässig.
Die Gauben dürfen maximal 2,0 m und Zwerchgiebel maximal 3,0 m Breite nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben und Zwerchgiebel darf pro Hausseite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Auf allen anderen Gebäuden sind Dachaufbauten unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, die auf den Dachflächen generell zulässig sind.
- 2.7.5** Deckungsmaterial
Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel

oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bis anthrazit zu verwenden.

2.7.6 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur ganzflächig verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton und/oder senkrechte ganzflächige Holzverschalungen und Glas zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbausteine in Außenfassaden sind unzulässig.

2.7.7 Verglaste Wintergärten sind grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um maximal 2,50 m überschreiten. Diese werden bis zu einer Größe von 20 m² nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche angerechnet. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.

2.8 Einfriedungen

Es gilt die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung. Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Private Grün-/Grundstücksflächen

2.9.1.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, sowie die private Grünfläche sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je 150 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt. Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern im Pflanzverbund 1,5 x 1,5 m. Nach ca. 5 - 6 Jahren ist ein Pflegehieb durchzuführen.

2.9.2 Für sämtliche Bepflanzungen sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

b) Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia (einzelstehend)

Eberesche Obstgehölze als Hochstamm	Sorbus aucuparia moravia (auch für Allee)
c) Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

2.9.3 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

2.9.4 In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2 x verpflanzt)
Stammumfang mindestens 12 - 14 cm.

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mindestens 80 cm.

2.9.5 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

2.9.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem neu geplanten Dorfgebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 450 WP nötig. Der Ausgleich wird im westlichen und südlichen Randbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07, umgesetzt.

Entwicklungsziel:

Herstellung einer standortheimischen Hecke mit Einzelbäumen auf extensiv genutzter Wiese

Herstellungsmaßnahmen:

Auf den privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gehölzpflanzung mit standortheimischen Laubbäumen 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Liste unter Kapitel 2.9.2 zu entwickeln. Dabei sind mindestens 50 % dieser festgesetzten Flächen mit Bäumen (1 Stck./30 m²) und Sträuchern (1 Stck./m²) zu bepflanzen. Die Sträucher sind hierbei jeweils in mehreren Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit einer in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde noch festzulegenden Saatgutmischung (regionaltypisches Saatgut aus der Ursprungsregion 16) aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann oder vergleichbar) anzusäen.

Pflegemaßnahmen:

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mähgutes, wobei ca. 10 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht bleibt.
- Bedarfsgerechte Maßnahmen zur dauerhaften Unterdrückung von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- Beginn der Aufwertungsmaßnahmen Ende Juli im Jahr der Baufeldfreimachung, spätestens jedoch im darauffolgenden Jahr.

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so einzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

2.10.2 Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Geltendorf. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sein.

2.10.3 Die über die Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück zu versickern.

Bei der Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Untergrund sind folgende Auflagen und Bedingungen zu beachten:

- Sollte eine breitflächige Versickerung über dem bewachsenen Oberboden nicht möglich sein und Sickerschächte niedergebracht werden, so sind ausschließlich Sickerschächte vom Typ B nach DWA-A138 zulässig. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

2.10.4 Aufgrund der Hanglage und ggf. ungünstigen Untergrundverhältnisse kann das Auftreten von Schichtwasser bzw. Staunässe nicht ausgeschlossen werden. Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Untergrundverhältnisse zu prüfen und ggf. Vorkehrungen gegen das Eindringen von Grundwasser (z. B. wasserundurchlässige Keller o. ä.) zu treffen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. bis 2. Änderung dieses Bebauungsplanes, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 liegen, geändert und somit unwirksam.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Landsberg am Lech erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude alle Leitungs- und Rohrdurchführungen etc. dicht auszuführen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten etc.) auch

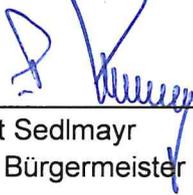
vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

4.5 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Geltendorf, bei der auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

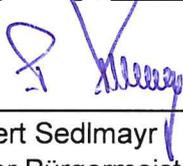
Geltendorf, 24. Juli 2024



Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, 24. Juli 2024



Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister

