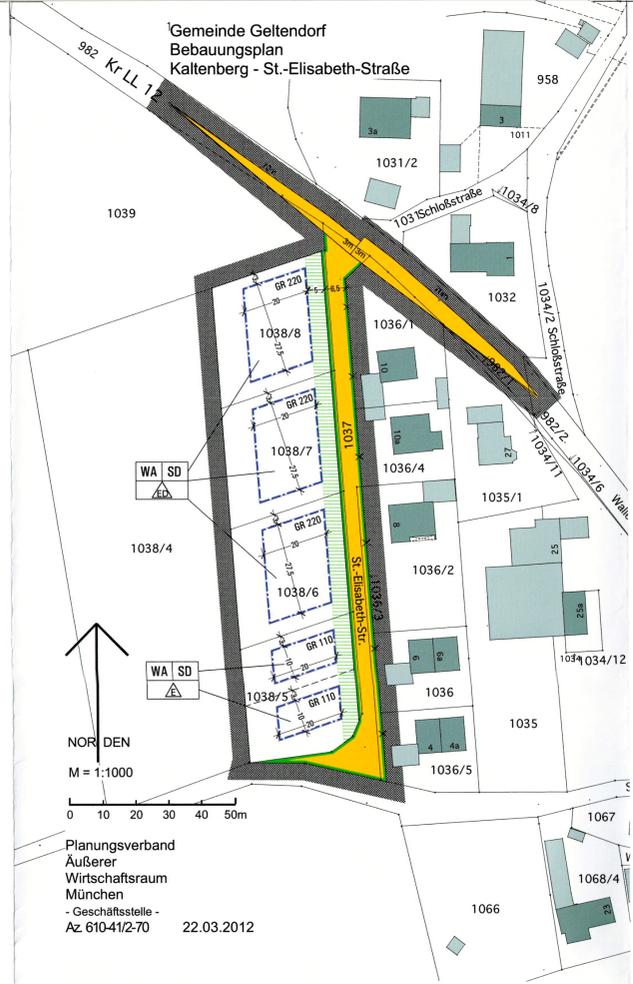


Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Kaltenberg – St.-Elisabeth-Straße**

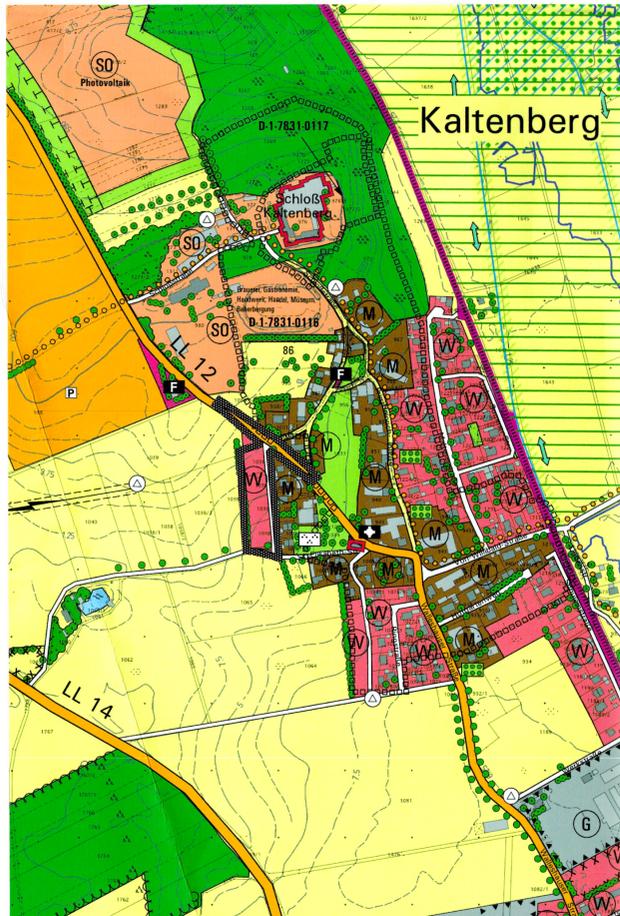
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-70 Bearb.: Wi/Ma/Fr/Na

Plandatum April 2011
28.07.2011
03.11.2011
ergänzt 15.12.2011
22.03.2012



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 Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geltendorf M 1 : 5.000

A Festsetzungen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Zulässig sind alle Nutzungen gem. §4(2) BauNVO.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 110** Max. zulässige Grundfläche, z.B. 110 qm
- 3.2 Für Balkone, Loggien und Terrassen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um 30 % zulässig.
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 70% überschritten werden.
- 3.4 Höhenlage OK Rohfußbodens des Hauptgebäudes ist bis zu 0,3 m über natürlichem Gelände zulässig, gemessen an der nordöstlichen Gebäudeecke.
- 3.5 Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,20 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 4 **Baugrenze, Bauweise**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4.4 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.
- 5 **Zahl der Wohnungen**
- 5.1 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 5.2 Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Außenwände sind mit Verputz oder Holzverschalung zu erstellen.
- 6.2 **SD** Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 6.3 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 22–35°.
- 6.4 Der First ist in Längsrichtung zum Gebäude anzuordnen.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind allgemein zulässig. Kollektorflächen auf den Dächern sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.
- 6.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6.7 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, wobei die gesamte Breite 1/3 der Länge der Gebäudeseite nicht übersteigen darf.
- 7 **Garagen und Stellplätze**
- 7.1 Die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- 7.2 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.
- 7.3 Garagen, Carports und Nebengebäude sind in den so schraffierten Flächen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 8.2 Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum je angefangene Fläche von 200 qm zu pflanzen, wobei die Pflanzung spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach der Dacheindeckung der Gebäude durchgeführt werden muss.
- 8.3 Einfriedungen sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand (Kleinsäugerdurchgängigkeit) auszubilden.
- 8.4 Garagenzufahrten, -vorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9 **Verkehrsflächen**
- 9.1 Straßenbegrenzungslinie
- 9.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 9.3 Sichtfeld, z. B. 3 m / 70 m
- 10 **Ausführungen von Unterkellerungen**
- Unter die Geländeoberkante einbindende Bauwerksteile sind wasserdicht (z. B. durch die Ausbildung einer weißen Wanne) und auftriebssicher (Wasserspiegel bis Geländeoberkante) auszubilden, wenn nicht durch geeignete, regelkonforme Drainagemaßnahmen mit permanenter gesicherter Vorflut gewährleistet wird, dass ein Wassereinstau der unter Geländeoberkante einbindenden Bauwerksteile jederzeit vermieden wird; dann wäre eine Bauwerksabdichtung gegen nicht stauendes Sickerwasser notwendig.
- Ohne Drainageeinrichtungen (Filterkieslagen; ausgefilterte Dränagen mit Schächten und Ableitungskanal etc.) entsprechend den maßgebenden Richtlinien ist ein Wasserspiegel bis zur Geländeoberkante zu berücksichtigen. Die Gebäude sind dann gegen drückendes Wasser zu bemessen und abzudichten. Weiterhin ist dann bei der Bauteilmessung der Wasserdruck auf Bodenplatte und Wände sowie der Auftrieb zu beachten. Werden Lichtschächte oder Außentrepfen etc. vorgesehen, sind diese ohne Drainageeinrichtungen wasserdicht an den Baukörper anzubinden und über ein geschlossenes Leitungssystem zu entwasern.

- 11 **Vermaßung**
- Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
- B Hinweise**
- 1 **Grundstücke**
- 1.1 1033 Flurstücksnummer, z.B. 1033
- 1.2 Grundstücksgrenze vorhanden
- 1.3 Grundstücksgrenze vorgeschlagen
- 1.4 aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2 **Gebäude**
- 2.1 bestehende Hauptgebäude
- 2.2 bestehende Nebengebäude

- 3 **Beachtung gemeindlicher Satzungen**
- Stellplatznachweis und Einfriedungsgestaltung müssen den gemeindlichen Satzungen entsprechen.
- 4 **Landwirtschaft**
- Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- 5 **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.
- 6 **Boden**
- 6.1 Altlasten durch Ablagerungen von Material oder durch Verfüllungen sind nach Kenntnis der Gemeinde Geltendorf nicht vorhanden.
- Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
- 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 (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
- 6.2 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.
- 6.3 Das Bodengrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik GmbH vom 29. September 2011 – Projektnummer B 11360 – ist Bestandteil des Bebauungsplans und seiner Begründung.
- Es ist hinsichtlich der Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten zu beachten.
- Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass unter dem Oberboden eine ca. 1,7 m - 2,6 m dicke Schicht Lößlehm vorhanden ist.
- 7 **Belange der Wasserwirtschaft**
- 7.1 Bauliche Nutzungen sind sämtlich an die gemeindliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation vor Fertigstellung der Bauvorhaben anzuschließen.
- 7.2 Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit 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 schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser wäre danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
- 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.
- Nach Kenntnis der Gemeinde kann eine leistungsfähige Versickerung für Niederschlagswasser nicht sinnvoll verwirklicht werden.
- Sollten Versickerungsanlagen geplant werden, sind folgende Punkte zu beachten. In oberflächennahen Bereichen ist eine Versickerung, insbesondere im Zusammenhang mit den bindigen Lößlehmschichten, auszuschließen. Aus diesem Grund wird eine tieferliegende Versickerung in den Kiesen z. B. über Roh-Rigolen notwendig. Die Zuleitung des gefassten Versickerungswassers muss hierbei über Absetzschächte erfolgen, welche dafür sorgen, dass die Rigolen nicht zu stark und zu schnell mit Schmutz, Steinen und anderen Feststoffen „verstopft“ werden. Revisionsmöglichkeiten sind erforderlich und vorzusehen.
- Bei den Versickerungseinrichtungen ist auf Grund der sehr begrenzten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden auch ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltevolumen zur Pufferung von Spitzenabflüssen bereitzustellen. Ein Überlauf zu einer geeigneten, auch im Hochwasserfall rücktaufreien Vorflut ist weiterhin zwingend erforderlich. Wenn Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden, dürfen weiterhin Bauwerke (Kellergeschosse) hierdurch nicht ungünstig beeinflusst werden; die Anlagen sind diesbezüglich entsprechend anzuordnen und auszubilden.
- Nur das Niederschlagswasser von Dachflächen darf über Absetzschächte Roh-Rigolen zugeleitet werden. Für die übrigen Herkunftsbereiche, wie z.B. befestigte Hofflächen und die Erschließungsstrasse ist das Niederschlagswasser zunächst über die belebte Bodenzone oder entsprechende Filteranlagen zu führen.
- Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Die Erschließung des Baugebiets durch die Gemeinde beinhaltet auch die Entsorgung des Überlaufs aus privaten Versickerungsanlagen und der Erschließungsstrasse.
- 7.3 Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

7.4 Des Weiteren ist durch die örtliche Lage auch mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Maßstab: 1:1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 09.05.2012
i.A. Würt
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 15.03.2012

(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)
2. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02.03.2011 gefasst und am 02.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.03.2011 hat in der Zeit vom 22.03.2011 bis 27.03.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.03.2011 hat in der Zeit vom 27.03.2011 bis 27.03.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 - Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 22.03.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.03.2011 hat in der Zeit vom 22.03.2011 bis 27.03.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2012 wurde vom Gemeinderat am 22.03.2012 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Geltendorf, den 15.03.2012

(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)
2. Bürgermeister
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 26.03.2012; 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 22.03.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Geltendorf, den 15.03.2012

(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)
2. Bürgermeister