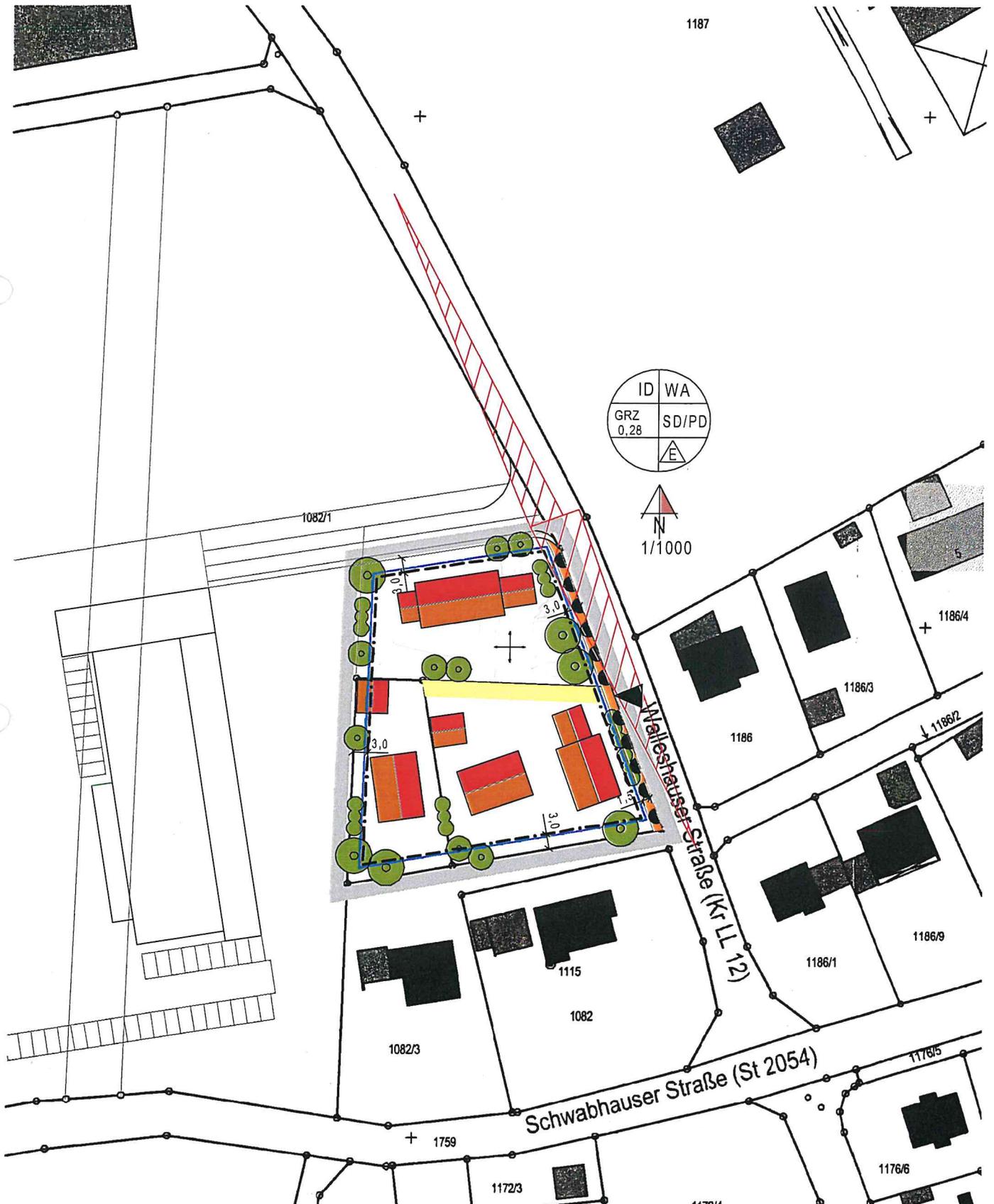


# BEBAUUNGSPLAN KALTENBERGMÜHLWEG OST in Geltendorf, Gemarkung Kaltenberg



# A. FESTSETZUNGEN

## 1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

## 3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1) **ID** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Hier E + D (DG als Vollgeschoss),
- 3.2) **GRZ 0,28** Grundflächezahl (GRZ) ohne die Fläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
- 3.3) Bei der Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden die Flächen für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen nicht mitgerechnet.
- 3.4) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt. Bei Grundstücksteilungen ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten anteilmäßig zu verteilen..
- 3.5) Je Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Als Wohngebäude gelten Einzelhäuser.

## 4. BAUWEISE UND GRUNDSTÜCKSGRÖßEN



- 4.1) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 550 qm,
- 4.3)  **Baugrenze.**  
Die Einhaltung der Abstandsflächen ergibt sich nach Art. 6 Abs. 4 und 6 BayBO, die Maße des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind einzuhalten.

## 5. BAULICHE GESTALTUNG

- 5.1) Die Erdgeschoßrohfußbodenoberkante darf max. 0,40 m über dem Straßenniveau der angrenzenden Walleshauser Straße (Kr LL 12) liegen.
- 5.2) Die max. Wandhöhe beträgt 5,0 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut bezogen auf die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß, bzw. im Eingangsbereich. Beim Bau eines Gebäudes in Niedrigenergiebauweise oder beim Bau eines Passivhauses kann wegen der erhöhten Dämmanforderungen die Wandhöhe um 20 cm überschritten werden. Bei Pultdächern ist der niedrigere Seite des Daches gemeint.

Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m. Bei Pultdächern ist die höhere Seite des Daches gemeint.

- 5.3) **SD/PD** Es sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern.

- 5.4) Die Dachneigung beträgt bei:

*Ausführung mit Satteldach*

- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| - Wohngebäuden             | 30° - 45° |
| - Pkw-Garagen und Carports | 20° - 45° |
| - sonstigen Nebengebäuden  | 20° - 45° |

*Ausführung mit Pultdach*

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| - Wohngebäuden             | 7° - 25° |
| - Pkw-Garagen und Carports | 7° - 25° |
| - sonstigen Nebengebäuden  | 7° - 25° |

Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

- 5.5) Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

- 5.7) **Dachaufbauten**

Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig. Die Firsthöhe von Quer- und Zwerchgiebeln muss mind. 1 m tiefer liegen als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.

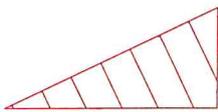


- 5.8) Maßzahl in Metern, z.B. 15,0 m

## 6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 6.1) Stellplätze, Carports und Garagen sind außer in der Ortsrandeingrünung überall zulässig. Die Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 6.2) Pro Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze nachzuweisen, entweder als offener Stellplatz, als Car-port oder als Garagenplatz.

## 7. VERKEHRSFLÄCHEN



### 7.1) Sichtflächen 9(1) 10 BauGB

Die gekennzeichneten Sichtflächen sind freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Zäune, Wälle und nicht fest verbundene Gegenstände, die sich nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig. Der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



### 7.2) Bereich ohne Ein- Ausfahrten



### 7.3) Bereich Ein- Ausfahrt

## 8. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen vor Garagen- bzw. Stellplatzeinfahrten sind nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 6 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze für wartende Kraftfahrzeuge gegeben ist. Zäune und Einfriedungen sind sockellos auszubilden und zu mindestens 50 % zu begrünen.

## 9. GRÜNORDNUNG

- 9.1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Als Richtwert ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Von den zu begrünen den Flächen sind mind. 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

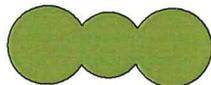
<u>Bäume</u>	<u>Sträucher</u>
Stieleiche	Hartriegel
Winterlinde	Haselnuss
Bergahorn	Heckenkirsche
Feldahorn	Kornelkirsche
Hainbuche	Schnellball
Eberesche	Pfaffenhütchen
Walnuss	Wildrosen
	Schlehdorn
	Alpenbeere



Pflanzgebot für Bäume, Mindestumfang 10 – 12 cm



Pflanzgebot für Bäume; Mindestumfang 6-10 cm



Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit etwa 3 – 5 Metern Breite. Mind. 60 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern, möglichst zweireihig bepflanzt. Anstelle eines langen grünen Streifens können die Anwohner Teilflächen begrünen, so dass noch der Blick in die freie Landschaft erhalten bleibt.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das angrenzende Gewerbegebiet sind zu beachten. Mit Geruchs- Lärm- und Staubbelastigungen von Seiten der Landwirtschaft ist bei entsprechender Witterungslage trotz fachgerechter Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen.

## 11. ERSCHLIEßUNG

- 11.1) Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Sie dürfen die Straßenbegrenzungslinien nicht überschreiten.

- 11.2) Telekommunikationsanlagen sind gemäß §§ 68 ff. TKG zu verlegen.
- 11.3) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserersorgungsanlage angeschlossen werden.
- 11.4) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen im Trennsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Das anfallende Niederschlagswasser muß auf dem Baugrundstück versickert werden.
- 11.5) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Landsberg zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

## B. HINWEISE

1) **1182/1** Beispiel für Flurstücksnummer



2) Beispiel für Baukörperanordnung



3) Flächen zur Erschließung mit Grunddienstbarkeit abgesichert



4) Vorhalteflächen für Geh- und Fahrradweg – zugunsten der Gemeinde Geltendorf.

5) Wasserwirtschaft: Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser und das Oberflächenwasser der Zufahrtswege und Stellplätze, muss auf den Grundstücken versickern. Hierfür sind geeignete Vorrichtungen vorzusehen.

6) Werden bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgedeckt, muss das Landesamt für Denkmalpflege benachrichtigt werden.

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

## Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **12.07.2012** die Aufstellung des Bebauungsplanes *Kaltenberg Mühlweg Ost* beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom **30.08.2012** hat in der Zeit vom 31.01.13 bis 28.02.13 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB)

2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.05.13 wurde mit Begründung vom 04.07.13 bis 08.08.13 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Geltendorf den 10.10.13



1. Bgm. Willi Lehmann

4. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.08.13 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 10.10.13



1. Bgm. Willi Lehmann

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 10.10.13, (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.08.13 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Geltendorf während der allgemeinen Geschäftszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

Geltendorf, den 20.10.13



1. Bgm. Willi Lehmann