

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20
2. Änderung

- ENTWURF -

Textteil

vom 02.09.2021

Die gegenüber der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 vorgenommenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind in blauer Schrift hervorgehoben

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Baugebiet „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20

als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 02.09.2021.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 02.09.2021 liegt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „MI“ gekennzeichneten Bereiche sind als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO werden im Mischgebiet nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „WA“ gekennzeichneten Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil in den als „WA“ festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A), wobei je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) eine Grundfläche von mindestens 60 m² einzuhalten ist. Im Mischgebiet (MI) darf je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) eine maximale Grundfläche von 300 m² nicht überschritten werden.

- 3.2** Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

- 4.1** Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind hinsichtlich Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

- 4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

- 4.3** Im Plangebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist für den Gebäudetyp B nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

- 4.4** Im Mischgebiet (MI) ist in den Baufeldern 23 und 24 ein sich infolge der Topographie im Untergeschoss (Keller) eines Gebäudes ergebendes drittes Vollgeschoss zulässig.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens **480 m²**, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens **250 m²** je Doppelhaushälfte betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal eine Wohnung zulässig. Ab einer Größe des Baugrundstückes von mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte, dürfen auch je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

Im Mischgebiet (MI) sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind im Mischgebiet (MI) maximal zwei Wohnungen zulässig.

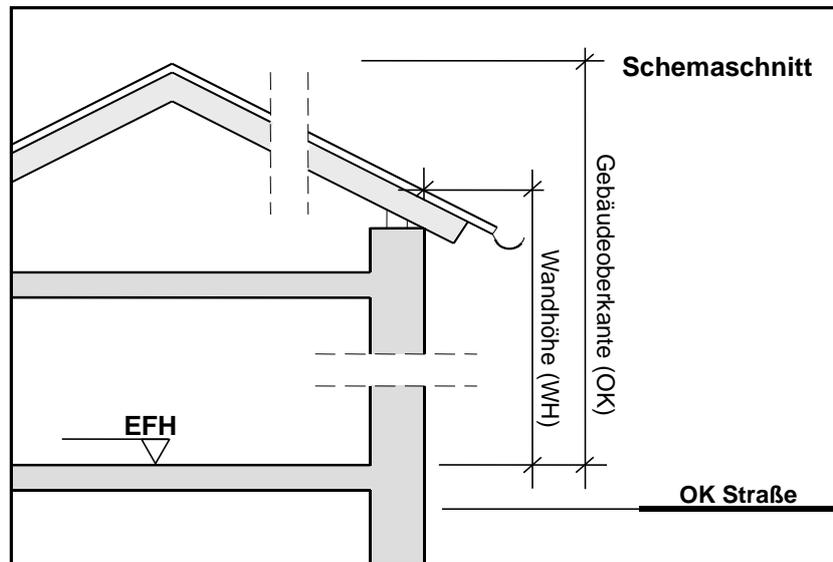
7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

8. Höhenlagen

- 8.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser im Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,30 m über **dem höchsten Punkt der an das jeweilige Grundstück** anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

- 8.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.3 festgesetzten Werte nicht überschreiten.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

9.2 Dachform und Dachneigung

Im Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.3 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dächer erdgeschossiger Wintergärten und untergeordneter, eingeschossiger Anbauten (Erker etc.) dürfen auch mit Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15° ausgebildet werden.

9.3 Dacheindeckung

Für die Gebäude im Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. für Gebäude mit einer Dachneigung bis maximal 15° auch eine beschichtete Metalleindeckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig. [Als zusätzliche Alternative der Dachdeckung sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zulässig.](#)

9.4 Dachaufbauten

Zwerggiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste dieser Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haus-trennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der Länge des Hauptgebäudes ([Einzelhaus oder Doppelhaushälfte](#)) nicht überschreiten.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

9.5 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist an der Traufseite ein Dachüberstand von maximal 1,00 m und an der Giebelseite (Ortgang) von maximal 0,60 m zulässig, jeweils von der Außenwand gemessen.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

10.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

10.2 Garagen und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. [Oberirdische Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei ein Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche von mindestens 3,0 m einzuhalten ist, sofern die Stellplätze senkrecht zu dieser ausgebildet werden.](#)

10.3 [Nebengebäude \(z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus\) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² können auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.](#)

- 10.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.
- 10.5** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

11. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Metall, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

12. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 12.1** Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 12.2** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- 12.3** **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/ Vorgärten ist hierbei unzulässig.

- 12.4** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, mind. 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Hierzu können entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs interne Ausgleichsmaßnahmen in Form einer naturnahen Gehölzfläche umgesetzt werden.

Nach erfolgter rechnerischer Gegenüberstellung der Flächen des Geltungsbereichs vor und nach der Planung ist eine Verbesserung des Zustandes des Naturhaushaltes festzustellen. Für den Eingriff aus dem geplanten Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet ist daher kein weiterer (externer) Kompensationsbedarf mehr erforderlich.

Der Ausgleich kann demnach innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am künftigen westlichen Ortsrand umgesetzt werden.

Ausgleichsflächen im Plangebiet

(Teilfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 566 Gemarkung Walleshausen, Gesamtgröße ca. 2.800 m²)

Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind zu einem naturnahen und artenreichen Gehölzbiotop mittlerer Standorte (Mischhecke) zu entwickeln. Die tieferliegenden Geländebereiche der Sickermulde sind als extensive Wiesenfläche anzulegen. Dabei sind einmalige Herstellungsmaßnahmen sowie regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen erforderlich:

Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (überwiegend Sträucher und vereinzelt Bäume) aus heimischer Herkunft (autochthon) gemäß der Artenliste nach Pkt.12.3. Weitere Arten der potenziell natürlichen Vegetation¹ können hinzukommen.
- Die Pflanzung der Sträucher ist in Reihen (mind. 3-reihig) mit Abständen von 1,3 - 1,5 m durchzuführen. Die Abstände der einzelnen Pflanzen sollen ebenfalls ca. 1,3 - 1,5 m betragen. Konkurrenzschwache Arten sind in kleinen Gruppen zu pflanzen.
- Baumarten sind ausschließlich in den mittleren Pflanzreihen zu pflanzen.
- Auf einen nicht unerheblichen Anteil von Obstgehölzen und Dornsträuchern ist zu achten (regionaltypische Sortenauswahl).
- Die Anlage eines Wildschutzzaunes gegen Verbiss in den ersten Anwuchsjahren ist zu empfehlen.
- Ausbringen von regionaltypischem zertifiziertem Saatgut auf ca. 50 % der Fläche zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese.

Pflege:

- Zur Förderung des Wachstums und der Vitalität sollte die Hecke bereits nach wenigen Jahren abschnittsweise (ca. 1/3) und außerhalb der Vegetations-/Brutzeit auf den Stock gesetzt werden. Dies gilt auch für alle nachfolgenden Pflegegänge. Die Pflegeintervalle sind bedarfsgerecht, etwa alle 8 - 12 Jahre durchzuführen.

¹ M6a Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mahdgutes.
- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, sind zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig

Die Ansaaten sind im Jahr der Baufeldfreimachung umzusetzen, die Gehölzpflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode (Winterhalbjahr).

13. Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen

Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, ebenso die damit verbundenen Kellerfenster oder -treppen. Kellerfenster oder -treppen sind baulich mindestens bis Oberkante Rohfußboden hochzuführen.

Alle Keller, Kellerlichtschächte, Kellertreppen und sonstige Öffnungen, durch die oberflächlich ablaufendes Wasser in Hauptbauwerke eindringen könnte, müssen bis Oberkante Fußboden des Erdgeschosses hochgeführt und so ausgebildet werden, dass Wasser über sie nicht in den Keller eindringen kann.

14. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

14.1 Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Starkregenereignissen ist für jede Versickerungsanlage zur Vermeidung von Rückstau ein Notüberlauf in den öffentlichen Kanal vorzusehen.

14.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

14.3 Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

15. Immissionsschutz

Im Plangebiet ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

16. Einfriedungen

Es gilt die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

17. Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind [im allgemeinen Wohngebiet \(WA\)](#) ausnahmsweise kleinflächig bis zu einer maximalen Abweichung von bis zu 0,50 m von der natürlichen Geländeoberkante zulässig, soweit sie zur Errichtung der Gebäude oder sonstigen baulichen Nebenanlagen aus technischen Gründen erforderlich sind.

18. Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Zufahrt zur Kreisstraße LL 12 sind die in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Sichtdreiecke von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

19. Sonstige textliche Festsetzungen

19.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

19.2 Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie am Ort der Berufs- oder

Gewerbeausübung aufgestellt werden und das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

20. 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 BayBO).

21. In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

1. Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech durchzuführen.

2. Wasserdichte Bauweise

Die Gebäude sind bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

3. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass nutzungsbedingte Bodenbeeinträchtigungen vorliegen, die hinsichtlich des Aushubmanagements sowie hinsichtlich des Wirkungsbereiches Boden - Mensch

relevant sind. Für nicht qualitätsgesicherte Rückbaubereiche sind demzufolge folgende Hinweise zu beachten

1. Aushubüberwachung

Bei Aushubmaßnahmen in nicht qualitätsgesicherten Rückbaubereichen, ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2 mm zu untersuchen. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind gegenüber der Bodenschutzbehörde zu dokumentieren.

2. Beweissicherungsuntersuchungen

Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des (ehemaligen) Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 und 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

3. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- / Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise / Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5. Bodendenkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Entwässerungsplanung

Für die Entwässerungsplanung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

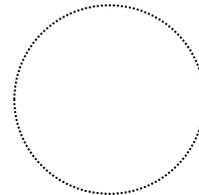
7. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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, Burggrafstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Geltendorf, bei der auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Geltendorf, _____

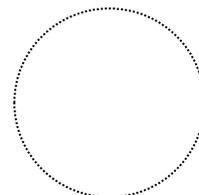
Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Siegel