

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37

Textteil

vom 23.04.2020

geändert am:
06.08.2020

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 13 a 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, folgenden Bebauungsplan „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37

als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 06.08.2020.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 06.08.2020 liegt dem Bebauungsplan „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- Eine Kindertagesstätte mit Gruppenräumen für Kinder im Kindergartenalter sowie Gruppenräumen für Kinder im Kindergarten- bzw. Hort-

alter, Mehrzweckräumen, Technikräumen und sonstigen Räumen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb der Kindertagesstätte stehen,

- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,
- Spielplatzgeräte und Spielplatzflächen,
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Kindertagesstätte stehende Anlagen und Nutzungen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1** Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

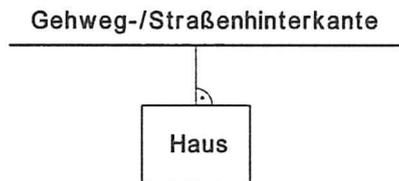
- 4.1** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.3** Die Errichtung von Spielplatzflächen und -geräten, Nebengebäuden und sonstige Nebenanlagen, Fluchttreppen, etc., die in funktionalem Zusammenhang mit der Kindertagesstätte stehen, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Abstandsflächen

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

6. Höhenlagen

- 6.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens geplanter Gebäude darf maximal 0,50 m über der Gehweg-/Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße „Am Sportplatz“ liegen. Maßgebend hierbei ist die Gehweg-/Straßenhinterkante orthogonal zur Mitte der straßenzugewandten Hausfassade.



- 6.2 Die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Dachfirstes (FH), dürfen die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Ausbildung eines Flachdaches mit einer Dachneigung von weniger als 5° gilt die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (WH) als Oberkante des Gebäudes.
- 6.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe, bezogen auf den Erdgeschossfertigfußboden des neuen Gebäudes, darf durch untergeordnete Aufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht, etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

7. Gestaltung der Hauptgebäude

- 7.1 Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz, Holzverschalung, Faserzement- oder HPL-Fassadenplatten (Hochdrucklaminat; „high pressure laminate“), Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ($\leq 20\%$ der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Eine Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung ist zulässig, wobei ein Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche des Gebäudes nicht überschritten werden darf.

7.2 Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° auszuführen. Flachdächer (Dachneigung $\leq 5^\circ$) sind mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen.

7.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständering auf dem Dach zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des Gebäudes hinausragen dürfen. Zur äußeren Dachkante ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

8. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

8.1 Kfz-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens hierfür festgesetzten Flächen („St“) angeordnet werden. Oberirdische Garagen oder Carports sind im Bereich der „Flächen für Stellplätze (St)“ nicht zulässig.

8.2 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

8.3 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die privaten Stellplätze und Wegeflächen, soweit technisch möglich, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

8.4 Sämtliche Leitungen, Kanäle, etc. zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind unterirdisch zu führen.

9. Grünordnung

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

9.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Bestehende

Laubbäume können hierbei nicht angerechnet werden.

9.2 Für die textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl und Pflanzqualität zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch Stammumfang (STU) 12 – 14 cm;

Sträucher:

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

9.3 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.

9.4 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist spätestens eine Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung umzusetzen.

9.5 Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind 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.

9.6 Wasserversickerung

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

9.7 Schutz bestehender Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

9.8 Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

9.9 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Grünfläche zu gestalten und grünordnerisch anzulegen.

9.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Beseitigung von Bestandsbäumen ist nur im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Bei einer Fällung von Bäumen mit Nistkästen, sind diese Kästen vor Fällung des jeweiligen Baumes zu entfernen. Die entfernten Nistkästen sind an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet wieder aufzuhängen.

Eine Beseitigung des vorhandenen Geräteschuppens ist ebenfalls nur im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Vor einem Abbruch des Schuppens sind potenzielle Einfluglöcher für Fledermäuse am Schuppen durch eine fachkundige Person zu verschließen. Als Ersatz für mit einer Beseitigung des Schuppens verlorengelungene potenzielle Zwischenquartiere sind an den zu erhaltenden Bäumen mindestens 5 neue Fledermauskästen aufzuhängen.

10. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

10.1 Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist auf den privaten 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.

10.2 Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

11. Einfriedungen

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

11.2 Einfriedungen im Plangebiet dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

12. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 werden die Bebauungspläne „Schulstr. III“, Verz. Nr. 1.14 und „Am Metzengrasgraben“, Verz. Nr. 1.19 einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen Änderungen, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 liegen, geändert und insoweit unwirksam.

13. 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).

14. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen 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 sollten bis zur Geländeoberkante wasserdicht ausgeführt und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb gesichert werden. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

3. Altlasten

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. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4. Bodendenkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge 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.

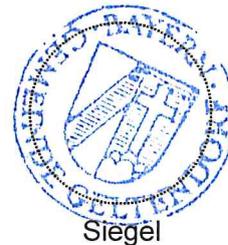
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Geltendorf, 07.08.2020



Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, 07.08.2020



Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister

