Gemeinde

GREIFENBERG

VG Schondorf, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan Kreitsiedlung-Nord
1.Änderung

Flur Nr. 438/8, 438/7, 438/49, 438/5, 438/43, 438/4, 438/45, 438/6, 376, 376/2

Gemarkung Greifenberg

Planfertiger plan.ed GmbH
Dipl.Ing. Architekt Manfred Huber M.Sc. (TUM)
Landsberger Str. 64
86938 Schondorf am Ammersee

Plandatum 18.08.2020

Die Gemeinde Greifenberg erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese 1.Änderung des Bebauungsplanes Kreitsiedlung Nord als

Satzung.

Diese Satzung besteht aus: Teil I - Text
Teil II - Planzeichnung

Teil I - Text

A Festsetzung durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

1.2 Bis 800 m² Grundstücksfläche sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ab 800 m² Grundstücksfläche ist eine dritte Wohneinheit zugelassen.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Einseitige Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, Wintergärten oder erdgeschossige Anbauten sind zugelassen.

3 Maß der Baulichen Nutzung

3.1 Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe werden durch Planeintrag festgesetzt.

3.2 Durch Wintergärten, untergeordnete Vorbauten und Bauteile oder erdgeschossige Anbauten darf die festgesetzte Grundfläche um max. 20 m² überschritten werden.

3.3 Die in der Planzeichnung eingetragene höchstzulässige Grundfläche bezieht sich nur auf das Hauptgebäude. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bis 3 bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätze mit Zufahrt, Nebenanlagen - bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 GRZ brutto überschritten werden.

3.4 Weitere Überschreitungen sind für nicht versiegelte, wasserdurchlässige Terrassen zugelassen.

4 Nebenanlagen, verfahrensfreie Vorhaben

Verfahrensfreie Vorhaben i. S. d. Art. 57 BayBO sind außer in der als Biotop gekennzeichneten Fläche allgemein auf den Baugrundstücken zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

5 Höhenentwicklung und bauliche Gestaltung

5.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens (OK FFB EG) wird in jedem Bauraum als maximale Höhe über Normal-Null (NN) festgesetzt.

5.2 Die max. zulässige Wandhöhe (gemessen von EG FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Sparren) wird mit maximal 4,30 m festgesetzt.
Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten, gemessen von EG FFB bis OK First.

5.3.1 Werden Gebäude geändert, erweitert oder erneuert, so sind die baulichen Maßnahmen in Gestaltung, Materialwahl und dgl. auf die bestehende Bebauung auszurichten.

5.3.2 Als Fassadenmaterial für Außenwände sind nur hell gestrichene Putzflächen oder Holzverschalungen zulässig. Erker, Wintergärten und Vordächer sind auch in Stahl- , Holz- und Glaskonstruktion zulässig.

5.3.3 Fassadenverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind nicht zugelassen; Sichtbeton ist für untergeordnete Bauteile und Stützmauern zulässig.

5.4.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First bei einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig; bei bestehenden Gebäuden vorhandene Abweichungen von diesen Festsetzungen sind hiervon ausgenommen.

5.4.2 Erdgeschossige Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Sie sind, wenn möglich, in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen; zulässig sind ferner auch Pultdach und begrüntes Flachdach; Dachneigung bis max. 45°.

5.5.1 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und Ziegel in Rot- und Rotbrauntönen zulässig. Glanzengoben sind nicht zulässig.
Erdgeschossige Anbauten, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Glas- oder Blechdach ausgeführt werden.

5.5.2 Auf Dachflächen sind nur Dachgauben, liegende Dachflächenfenster und Zwerchgiebel zugelassen; Dacheinschnitte für Dachterrassen sind unzulässig.
Dachgauben dürfen erst ab einer Dachneigung von 30° errichtet werden; sie sind als stehende Gauben ohne Dachüberstand mit Blechverkleidung auszubilden. Die Breite darf 1,5 m nicht überschreiten; der Abstand zum Dachfirst des Hauptgebäudes muss mind. 0,8 m, bei Zwerchgiebel mind. 0,5 m, betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. die 2-fache Gaubenbreite haben, zum Ortgang mind. 2,5 m.
Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 2,0 m² zulässig.
Zwerchgiebel werden in der Breite auf 1/3 der Gebäudelänge, max. 5,0 m, begrenzt.

5.5.3 Anlagen zur Energiegewinnung - Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen - sind zulässig.

6 Stellplätze und Garagen

6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze als Garagenstellplätze, Carports oder als offene Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage darf dabei mitgerechnet werden.

6.2 Garagen und Carports sind gemäß den Festlegungen der BayBO Art.6 Abs. 9 zulässig.

6.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt sein.

7 Grünordnung und Freiflächengestaltung

7.1 Das Gelände sowie der Baum- und Strauchbestand sind in ihrer natürlichen Form möglichst weitgehend zu erhalten. Abgrabungen und Böschungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Seite eines Gebäudes und höchstens mit 5,0 m Länge zulässig.

7.2 Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

7.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Garagenvorplätze, Kfz- Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

8.2 Werbeanlagen sind als bedruckte oder beklebte Platten mit einer maximalen Größe von 1,00 m² an Gebäuden zulässig; diese sind in die Fassade zu integrieren.

8.3 Nicht zulässig sind
- Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten.
- Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses angebracht werden
- selbstleuchtende (nicht hinterleuchtete) Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form laufender Schriften,
- sich bewegende Reklame oder Scheinwerfer

B Festsetzung durch Planzeichen

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2 WA allgemeines Wohngebiet
3 150 max. zulässige Grundfläche pro Bauraum in m² (Bezug auf Hauptgebäude) (z.B. 150 m²)
4 Baugrenze (Umgrenzung des Bauraums)
einzuhaltende Hauptfirstrichtung
5 öffentliche Straßenverkehrsfläche
F Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
6 Einfahrt
7 20,00 Maßzahl in Metern
8 570,75 Festgesetzter Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull
9 WA Bezeichnung des Baubereichs
GR je Baufeld Grundfläche, wird je Baufeld angegeben
DN 25°- 45° Dachneigung
WH 4,30 max. Wandhöhe
FH 9,50 max. Firsthöhe

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1 bestehende Grundstücksgrenze
2 vorgesehene Grundstücksteilung
3 vorhandenes Hauptgebäude
vorhandenes Nebengebäude
abzubrechendes Hauptgebäude
abzubrechendes Nebengebäude
4 Böschung
5 164 Biotop gem. Biotopkartierung Bayern mit Nummer

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1 Grünordnung

Sämtliche festgesetzten Bepflanzungen von Bäumen sind spätestens eine Periode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes abzuschließen.

2 Bodenschutz / Altlasten

2.1 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.

2.2 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallentsorgung

3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Ammersee-West sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung der Ammerseewerke gkU anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen.
Die Entwässerungssatzung -EWS - der Ammerseewerke gkU vom 03.04.2012 ist zu beachten.

3.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

3.3 Das Abwasser ist im Mischsystem zu entsorgen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten für Flächen bis 1.000 m² grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versicherung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

Ist eine Versickerung trotz erfolgter Sickerversuche nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

3.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugs-bekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.

3.5 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Landsberg am Lech zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

4 Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

5 Immissionsschutz

5.1 Auf das Baugebiet wirken Immissionen benachbarter landwirtschaftlich genutzter Grundstücke ein. Betriebsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind trotz ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft unvermeidlich und sind hinzunehmen. Dies gilt insbesondere für das Betreiben und den Verkehr landwirtschaftlicher Maschinen zu Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen.

5.2 Aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn ist mit Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Die Bauherren haben daher, falls erforderlich, an allen Gebäuden auf eigene Kosten ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können daher keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzungen oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
Gleiches gilt für eventuelle Immissionen durch den Bahnbetrieb.

6 Denkmalschutz

6.1 Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech anzuzeigen.

6.2 Unter Bezugnahme auf Art. 8 Abs. 1 DSchG wird darauf hingewiesen, dass zur Anzeige sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, als auch der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, verpflichtet sind. 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.

6.3 Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7 Brandschutz

7.1 Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
7.2 Aufenthaltsräume müssen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein.

7.3 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

8 Weitere Hinweise

8.1 Grundwasser, Drainagen

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.
Aufgrund der Lage ist mit staunassem Untergrund, Schichtwasseranfall und schwankenden, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise (WU-Beton) zu errichten.

8.2 Altlasten

Siehe Ziff. 2.1

8.3 Telekommunikationsversorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und der Deutschen Glasfaser. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom und der Deutschen Glasfaser hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

8.4 Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind im Erdgeschoss Grundriss des Baugesuchs nachrichtlich einzutragen.

8.5 Kartengrundlage

Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes.
Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.
Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

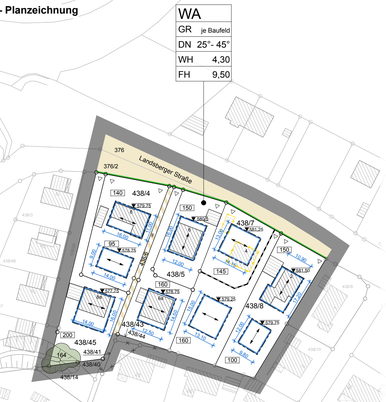
Greifenberg, den

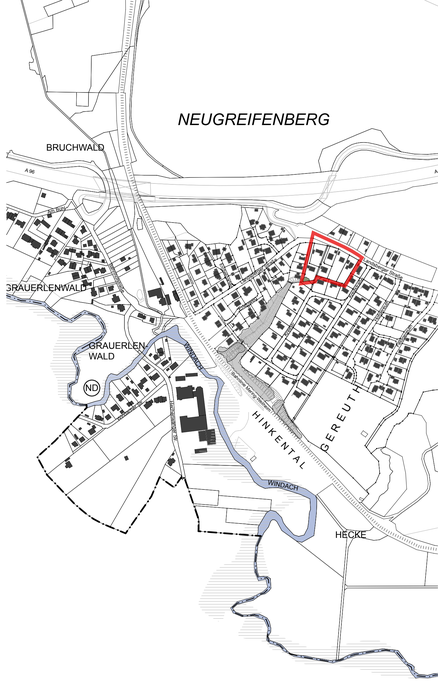
Patricia Müller
Erste Bürgermeisterin

Schondorf, den

plan.ed GmbH
Planfertiger

Teil II - Planzeichnung





VERFAHRENSVERMERKE

(zur 1. Änderung des Bebauungsplans Kreitsiedlung-Nord, Gemeinde Greifenberg)

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.08.2020 gefasst und am 31.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung (nach §3 Abs.2 BauBG) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauBG) zum Entwurf des Bebauungs-planes i.d.F. vom 18.08.2020 hat in der Zeit vom 08.09.2020 bis 08.10.2020 statt-gefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.08.2020 wurde vom Gemeinderat am 13.10.2020 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).

Greifenberg, den

(Siegel) .....
(Patricia Müller, Erste Bürgermeisterin)

2. Der Satzungsbeschlusses ist am _____ ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekanntgemacht worden (§10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauBG) ;
Der Bebauungsplan ist damit nach §10 Abs.3 Satz 4 BauBG in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und § 215 Abs. 1 BauBG wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt in der Geschäftsstelle der Verwaltungs-gemeinschaft Schondorf am Ammersee während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schondorf, den

(Siegel) .....
(Ralf Müller, Verwaltungsrat)