

Gemeinde Kottgeisering



Planbezeichnung **Bebauungsplan auf den Fl. Nrn. 1210/7, /8, /9, /10, /11, /12 und 1210/13, 1172/3, /4, /5, 1175/3 und 1176/1 "Am Gereut-Ost"; 1. Änderung**

**Gemarkung Kottgeisering;
Verwaltungsgemeinschaft Grafrath;
LKR. Fürstenfeldbruck**

Planfertiger: Architekturbüro v. Rebay
Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen
Hauptstraße 57, 82234 Weßling
Tel.: 08153/ 4798

in Zusammenarbeit mit

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Frau Dr. U. Pröbstl, St. Andrästr. 8, 82398 Etting-Polling
Tel. 08802 / 910-91 Fax -92

Plandatum:

30.06.2014	10.11.2014	09.11.15		

Die Gemeinde Kottgeisering erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO den Bebauungsplan zur 1. Änderung "Am Gereut-Ost" als **S a t z u n g**.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" i.d.F. vom 10.05.2010 hinsichtlich der Planzeichnung, den Festsetzungen I Punkte A bis E und den Hinweisen mit Zeichenerklärung unter Punkt II.

I. Festsetzungen

A. Planerische Festsetzungen:

1.  Geltungsbereich

2. **WA** Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind Bauland und hinsichtlich Ihrer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Bauräumen auf Flurnummer 1210/7 und /8 , 1172/3 , /4 , /5 , 1175/3 und 1176/1 sind in Wohngebäuden maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

In den Bauräumen auf Flurnummer 1210/9, /10, /11 und /12 sind in Wohngebäuden maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

3. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.  Baugrenze

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

6. **GR 159** maximale Grundfläche z.B. GR 159 qm
Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden.
Durch die Grundfläche von Balkonen, Außentreppen, Dachüberständen über 80cm, Terrassen, etc. darf die maximal zulässige Grundfläche um zusätzlich 20% überschritten werden.

7. Festgesetzte Höhenlage:
Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußboden (EG RB) im Eingangsbereich bezogen auf Meter über Normalnull wird für die Parzellen gemäß Tabelle festgesetzt:

Flurnummer	Höhe über NN
1210/7	558,60
1210/8	558,30
1210/9	555,80
1210/10	554,30
1210/11	553,85
1210/12	553,20
1176/1	552,10
1175/3	553,15
1172/5	553,60
1172/4	554,30
1172/3	554,40

Diese maximale Höhe darf bis zu 40 cm unterschritten werden.

- Die zulässige Firsthöhe der Wohngebäude wird auf maximal 7,30m festgelegt. Firsthöhe ist das Maß von Oberkante EG RB bis zur Oberkante der Sparren am First. Bei flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung wird die Firsthöhe auf maximal 7,00 m festgesetzt.



B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung:

- Die Hauptgiebel der Wohngebäude sind mit einer Breite von maximal 11,50m zu errichten. Bauteile die über die maximale Gebäudebreite hinausreichen und giebelseitige An- und Vorbauten müssen einen Abstand von 1,0 m zu den Gebäudeecken einhalten.
- Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Dachgauben, Quer- und Standgiebel sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 3,0m einhalten.
- Abgrabungen / Verfüllungen :**
Abgrabungen sind unzulässig.
Für Lichtgräben sind Abgrabungen mit maximal 1/3 der Gebäudelänge und 1,5m Tiefe vor die Gebäude zulässig.
Das Gelände darf flächig (zum Ausgleich von Bodenmulden und im Bereich zu Garagen, Zufahrten, den Stellplätzen, Hauseingängen aber auch für die Anlage von Terrassen) in Bereichen nur über 150qm Grundstücksfläche bis maximal 1,5 m Höhe verfüllt werden. Die Verfüllungen dürfen das direkt angrenzende Straßenniveau nicht übersteigen.
Stützmauern (für Terrassen oder an Grundstücksgrenzen) sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 70cm und in Abständen von mindestens 3,0m untereinander zugelassen.
Das Gelände ist im Bereich der Flurnummer 1172/3, 1172/4, 1172/5, 1175/3 und 1176/1 an den südlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 5,0m in Richtung Norden unverändert zu belassen.


C. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

- Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Für jedes Wohngebäude ist ein Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von insgesamt maximal je 15 qm in baulicher Verbindung zu Garagen und Carports sowie freistehend in einem Abstand von mindestens 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

D. Verkehrsflächen:

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Kottgeisering und ihrer Erschließungsträger zu belastete Flächen.

E. Grünordnung

1. Alle privaten Wege, Zufahrten und Stellplätze sind, wasserdurchlässig auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster).
2.  An den gekennzeichneten Stellen entlang der Erschließungsstrasse sind Bauminseln mit Großbäumen der nachstehenden Liste (1) zu pflanzen.
3. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum der nachstehenden Listen (1), (2) oder (5) zu pflanzen.
4. Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich Arten der nachstehenden Pflanzliste zulässig.
5. **(1) Großbäume (Mindestqualität: Hochstamm 3xv. mB. StU 18-20 cm)**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

(2) Kleinbäume Bäume (Mindestqualität: 3 x v. H. 12- 14 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

(3) Heister (Mindestqualität: 2 x v. H. 150 -175 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

(4) Sträucher (Mindestqualität: 2 x v. H. 60 -100 cm)

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Evonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Syringa vulgaris	Wildflieder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum opulus	Schneeball


(5) Obstbäume (Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm)

Äpfel (geeignete Sorten, z. B.)
Berner Rosenapfel
Croncels

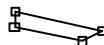
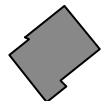
Klarapfel
 Rote Sternrenette
 Prinz Albrecht von Preußen
 Glockenapfel
Birnen (geeignete Sorten, z. B.)
 Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
Kirsche (geeignete Sorte, z. B.)
 Hedelfinger






(6) Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Fallopia aubertii	Knöterich
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternder Wein
Rubus fruticosus	Brombeere

6. Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadelige Zuchtformen.
7. Einfriedungen sind sockellos mit einem Abstand von 15 cm zum Boden und mit einer maximalen Höhe von 1,20m auszubilden. Einfriedungen sind auf den Grünflächen der Flurnummern 1172/3, 4 , 5 ,1175/3 und 1176/1 zulässig. Sichtschutzelemente an Gebäuden sind in einer Höhe von 2,0m und einer Tiefe von 4,0m mit Sockel zulässig und zu begrünen.
8. Entlang der Grenzen zwischen den Grundstücken sowie zur freien Landschaft sind mindestens 60% der Grenzlänge mit Gehölzen der Liste (3 und 4) in Abständen von maximal 2,0m zu bepflanzen.
9. Garagen und Nebengebäude sind mit Kletterpflanzen der Liste (6) zu begrünen.
10. Die Pflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
11. Die Pflanzgebote sind innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen.
12.  Privat genutzte Grünfläche mit Pflanzgebot; eine Unterbrechung ist ausschließlich für je eine Zufahrt auf den Flurnummern 1210/9, 10, 11, 12 mit einer maximalen Breite von 6,0m zulässig.

II. Hinweise und Zeichenerklärung

1. 1210/3 Flurstücknummer
2.  Grundstücksgrenzen
3.  vorhandene Wohngebäude

4. 15 Künftige Hausnummern z.B. 15
5.  vorhandene Nebengebäude
6.  Höhenlinien mit 1,0m Raster
7.  Höhenbezugspunkt OK Kanal z.B. 557,85 üNN
8.  **Richtmaß**
9.  Öffentlicher Kanal für Tag- und Schmutzwässer.
Künftige bauliche Anlagen und tief wurzelnde Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,0m zu den Leitungen einhalten.
10. Auf die Geltung der gemeindliche Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von KFZ-Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/ Carports der Gemeinde Kottgeisering wird hingewiesen.
11. In die Eingabepläne ist der Höhenverlauf des natürlichen und künftigen Geländes, bezogen auf NN einzuzeichnen.
12. Die öffentlich- rechtlichen Vorschriften sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus als Grundlage aller Planungen zu beachten.
13. **Wasserrecht:** Für Bauwasserhaltungen und Bauten Im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt erforderlich.
Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (gilt auch für den Brandfall) sind insbesondere die VAWS und § 19g WHG ff zu beachten.
Zur Auffüllung des Geländes darf nur; nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus, der nachweislich nicht von Altlastverdachtsflächen kommt, verwendet werden.
Bei Aushubarbeiten auftretende Verunreinigungen des Untergrundes sind dem Landratsamt mitzuteilen.
Das Schmutzwasser wird über bestehende Kanäle abgeleitet. Auf den Grundstücken südlich der Eichenstraße ist das Niederschlagswasser zu versickern. Anfallendes Niederschlagswasser nördlich der Eichenstraße soll auf den Grundstücken versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich so wird das Niederschlagswasser entsprechend den anerkannten Regeln der Technik über eine Rückhaltung auf den verursachenden Grundstücken abgeleitet. Grundlage ist das Versickerungsgutachten der Fa. Christal Geotechnik vom 12.09.2006 und die Vorgaben der wasserrechtlichen Erlaubnis des WWA vom 22.03.2010.
Der Anschluß von Schmutz- und Brauchwasser hat vor Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.
Die Gebäude sollten so errichtet werden, daß wild abfließendes Niederschlagswasser nicht eindringen kann. Schwachstellen sind z.B. außen liegende Kellerabgänge Lichtschächte und tiefliegende Hauseingänge.

14. **Immissionsschutz** Hinweis auf Überschreitung der Orientierungswerte bei Nacht und Notwendigkeit von bautechnischen Vermeidungsmaßnahmen.
15. Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm – Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6⁰⁰ Uhr morgens bzw. nach 22⁰⁰ Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

III. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Kottgeisering hat in der Sitzung vom 30.06.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gereut- Ost“ beschlossen und am 22.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs vom 30.06.2014 hat in der Zeit vom 24.07.2014 bis 27.08.2014 stattgefunden (§3 Abs.1 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 30.06.2014 hat mit Schreiben vom 24.07.2014 bis 27.08.2014 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 10.11.2014 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).
[Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf vom 10.11.2014 hat mit Schreiben vom 16.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden \(§4a Abs.3 BauGB\).](#)

[Die erneute beschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 09.11.2015 hat in der Zeit vom bis stattgefunden \(§4a Abs.3 Satz 2 BauGB\).](#)

4. Die Gemeinde Kottgeisering hat mit Beschluß des Gemeinderats vom2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kottgeisering den
Sandra Meissner (1.Bürgermeisterin)

5. Ausgefertigt:

Kottgeisering den
Sandra Meissner (1.Bürgermeisterin)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Gemeinde Kottgeisering zur 1.Änderung des Bebauungsplan erfolgte am dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs, 3 BauGB)

Gemeinde Kottgeisering:

Kottgeisering, den

7. Sandra Meissner (1.Bürgermeisterin)

Planfertiger:

.....
Weßling, den Rasso v. Rebay, Architekt