

# LEGENDE

## A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,35 höchstzulässige Grundflächenzahl
  - 0,7 höchstzulässige Geschossflächenzahl
  - III höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen

- Baugrenzen
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes
  - Bemerkung
  - Hauptfährtrichtung
  - Fläche für Nebenanlagen
  - Fläche für Stellplätze
  - Fläche für die Tiefgarage
  - Tiefgaragenein-/ausfahrt
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse    |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ) |
- Füllschema der Nutzungsschablone

## B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

- Flurnummer
- bestehende Grundstückseinteilung
- bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
- Vorschlag geplantes Wohngebäude
- Gebäude zu entfernen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (3. Änderung)
- Abstandslinien zur Mitte der Bahnlinie

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2019 die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd-südlicher Teil“, Verz.Nr. 1.02 beschlossen. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §10a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurden ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 28.08.2019 bis 02.10.2019 um Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB unterrichtet.
  - Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 02.10.2019 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2019 die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd-südlicher Teil“, Verz.Nr. 1.02 gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2019 als Satzung beschlossen.
- Geltendorf, 22. Okt. 2019  
Robert Sedlmayr  
Zweiter Bürgermeister
- Geltendorf, 22. Okt. 2019  
Robert Sedlmayr  
Zweiter Bürgermeister
- Geltendorf, 23. Okt. 2019  
Robert Sedlmayr  
Zweiter Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie 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, folgende

11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 als Satzung:

- Allgemeine Vorschriften**
  - Inhalt der Änderung**  
Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 17.10.2019.
  - Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück Flur Nr. 1599/7, Gemarkung Geltendorf, unmittelbar westlich der Bahnhofstraße im Ortsteil Geltendorf.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 (3. Änderung) wird wie folgt neu gefasst:
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss ist nur durch den Ausbau des Dachgeschosses zulässig.
    - 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 (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
- Bauliche Gestaltung**  
Ziffer 5.7 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 (3. Änderung) wird wie folgt neu gefasst:
  - Dachform**  
Zulässig sind für Hauptgebäude Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 30° bis 40°. Bestehende Gebäude mit flacher Dachneigung dürfen mit dieser erweitert werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit einheitlichen Dachneigungen zulässig.
- Immissionsschutz**  
Ziffer 10.3 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 (3. Änderung) wird wie folgt neu gefasst:
  - Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an Wohngebäuden an der Bahnlinie München-Lindau mindestens bis zu einem Abstand von 75 m von der Mitte der Bahnlinie Schallschutzfenster der Klasse 4 und bis zu einem Abstand von 150 m von der Mitte der Bahnlinie Schallschutzfenster der Klasse 3 gemäß Richtlinie VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (neueste Ausgabe) einzubauen.  
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>ges sämtlicher Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen, Rolllädenkästen und der Dachhaut) bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Wohngebäude muss bis zu einem Abstand von 75 m zur Mitte der Bahnlinie 45 dB, bis zu einem Abstand von 150 m zur Mitte der Bahnlinie 40 dB und bis zu einem Abstand von 250 m zur Mitte der Bahnlinie 35 dB betragen.  
Zusätzlich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mindestens bis zu einem Abstand von 250 m zur Mitte der Bahnlinie Schallschutzfenster mit eingebauter Lüftungseinheit oder alternativ Lüftungsanlagen in allen Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen.
- Schlussbestimmung**
  - Mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen in der Planzeichnung und der Änderungen der textlichen Festsetzungen in den Ziffern 3, 5.7 und 10.3 bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des seit 06.10.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 (3. Änderung) unverändert für den Änderungsbereich gültig.
  - Inkrafttreten**  
Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



**Gemeinde  
GELTENDORF**  
Landkreis Landsberg am Lech

**BEBAUUNGSPLAN  
"Geltendorf Süd -  
südlicher Teil", Verz. Nr. 1.02  
11. Änderung**



KISSING, den 01.08.2019  
geändert am 17.10.2019

**ARNOLD CONSULT AG**  
Beratende Ingenieure und Architekten  
Bahnhofstr. 141 86438 Kissing  
Tel. 08233 / 7915-0, Fax 7915-16  
E-Mail: info@arnold-consult.de