

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Sondergebiet Geltendorf-Reiterhof, Verz.Nr. 1.26**

**A. Präambel**

**Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §2 Abs.1 und 4, §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**B. Festsetzungen durch Text**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nach §11 BauNVO als Sondergebiet (SO) für das Betreiben eines Reiterhofes festgesetzt. Zulässig sind Anlagen und Gebäude für Pferdesport, -haltung und -zucht sowie im Wohngebäude eine Wohnnutzung für Eigentümer und Betriebsangehörige.

Innerhalb der Baugrenze kann eine Reithalle errichtet werden. In dieser Reithalle sind Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen und Verkaufsstellen für Reitbedarf und Imbißwaren zulässig, soweit sie in Zusammenhang mit dem Betrieb des Reiterhofes stehen.

**2. Maß der baulichen Nutzung – Überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.1. Die in der Planzeichnung festgelegte Grundfläche gilt als Höchstgrenze.
- 2.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgelegt.

**3. Höhenentwicklung**

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung gilt als Höchstgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite, als Firsthöhe das Maß von Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Dachfirst.

**4. Grünordnung**

**4.1. Flächenversiegelung**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege, Hofflächen und Stellplätze mit wassergebundener Decke, Rasengitter-, Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen.

- 4.2. Die zu errichtende Reithalle ist entlang der Grundstücks-Außengrenzen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
- 5. Eingriffsregelung**
- 5.1. Die Ausgleichsfläche von 200 m<sup>2</sup> wird auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 838 nachgewiesen. Die Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 5.2. Die Fläche ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: Haselnuß, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Vogelkirsche, Hainbuche, Eberesche, Kornelkirsche, Feldrose  
Pflanzengröße: Sträucher: 2 x v. 60 - 100 cm  
Heister: 2 x v. 175 - 200 cm  
Reihenabstand: 100 cm  
Pflanzenabstand in der Reihe: 200 cm
- 5.3. Die Anpflanzung ist mittels einer Umzäunung zu sichern.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Abstandsflächen**

- 1.1. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 und 7 sind grundsätzlich einzuhalten.

**2. Einfriedigungen**

- 2.1. Einfriedigungen sind im Sondergebiet prinzipiell zulässig. Einfriedigungen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. Die Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Holzzäune mit einer max. Höhe von 2,00m zu errichten. Im Bereich von Zufahrten sind Tore oder Schranken zulässig.

**3. Gestaltung**

- 3.1. Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.
- 3.2. Die Satteldächer sind mit rotem, nicht glänzendem und nicht reflektierendem Material zu decken. Für Wohngebäude ist Ziegel-/Betonsteindeckung vorgeschrieben.
- 3.3. Die Errichtung genehmigungsfreier Werbeanlagen ist zulässig.

**III. Denkmalschutz**

- 1. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten (mindestens 2 Monate vorher) eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- 2. Nach Vorliegen des Ergebnisses der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD

- zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- 3. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.
- 4. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 5. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

**C. Hinweise**

**I. Wasserwirtschaft**

- 1. Haus- und Betriebsabwässer sind in den Kanal der Gemeinde Geltendorf einzuleiten.
- 2. Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächhaft zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze gem. ATV-DVWK Merkblatt M153 zu planen und auszuführen.

**II. Straßenverkehr**

Vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2054 ist eine Anbauverbotszone von 10m einzuhalten.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,8m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Einzelbäume mit Kronenansatz nicht unter 2,50m.

**III. Geotop**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 838 befindet sich ein Kalkofen (Geotop Nr. 181 GH 002). Dieses Geotop ist in seiner Substanz zu erhalten.

**IV. Erschließung**

Der Grundstückseigentümer hat bei den Erdarbeiten zum Bau der Reithalle die Kabeltrasse der Stadtwerke Fürstenfeldbruck zu berücksichtigen.

**V. Inkrafttreten**

- 1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- 2. Alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ungültig.

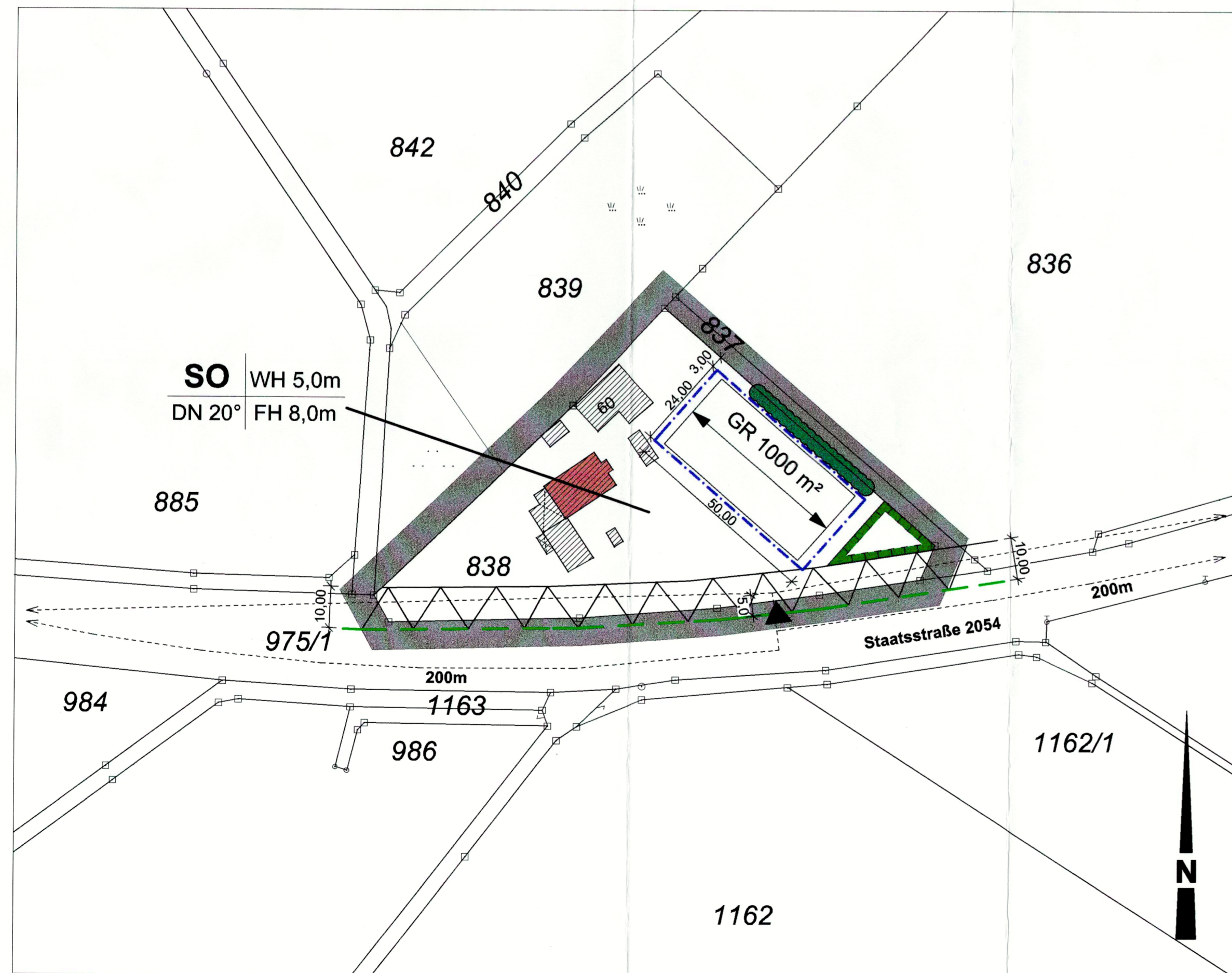
**D. Planzeichen**

**I. Festsetzungen durch Planzeichen**

- SO Sondergebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Ausgleichsfläche
- Gehölzreihe
- GR Überbaubare Grundfläche
- WH Wandhöhe
- FH Firsthöhe
- DN Dachneigung
- Von Bebauung freizuhalten Flächen
- Ein-, Ausfahrt

**II. Hinweise durch Planzeichen**

- Gebäude Bestand
- Wohngebäude
- Sichtdreiecke
- Angenommener Fahrbahnrand



**Planzeichnung**

**M 1:1000**

**E. Verfahrensmerkmale**

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.03.2004 hat in der Zeit vom 26.03.2004 bis 17.05.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- c) Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 29.07.2004 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 22.07.2004 hat in der Zeit vom 19.08.2004 bis 27.09.2004 stattgefunden (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- d) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2004 wurde vom Gemeinderat am 07.10.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 1.8.2004



(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)

- e) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 14.10.2004; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 1.8.2004



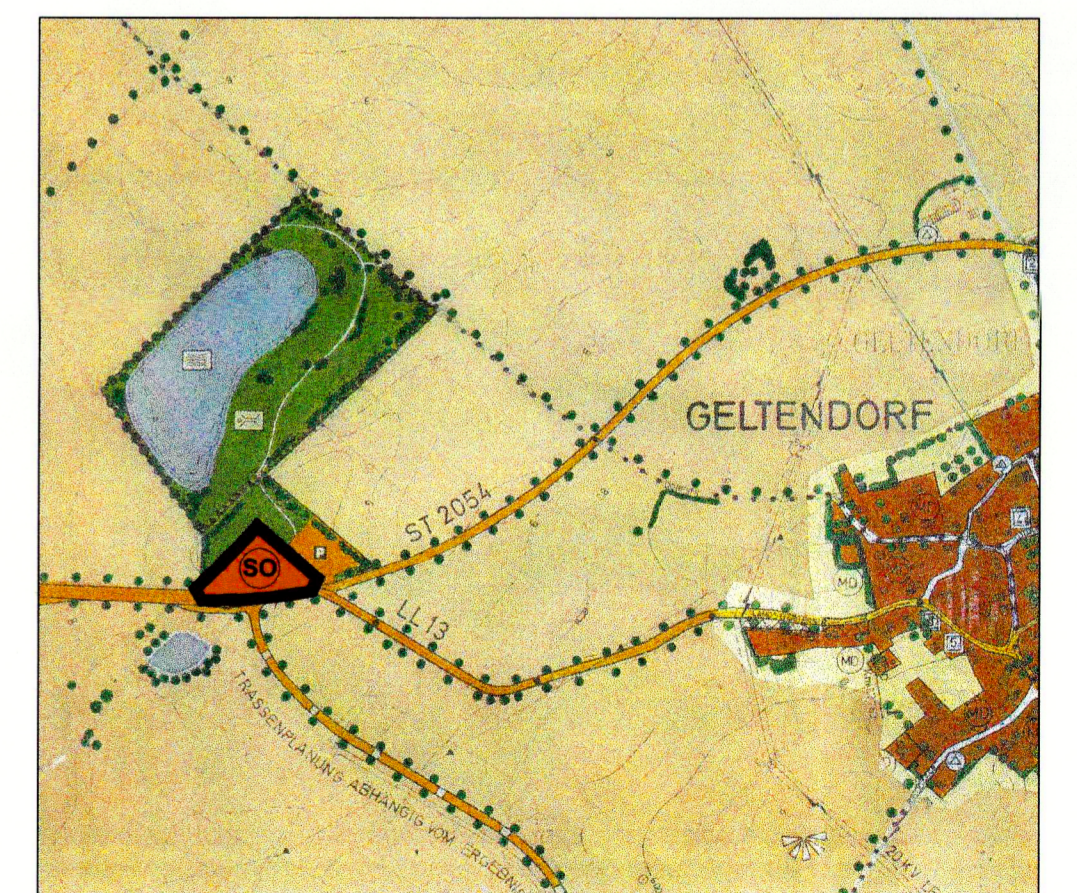
(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)

**Gemeinde Geltendorf**



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

**Sondergebiet Geltendorf Reiterhof**



**Übersichtsplan**

**M 1:10000**

GEMEINDE GELTENDORF  
Schulstraße 13  
82269 Geltendorf  
Telefon: 08193/9321-0  
Telefax: 08193/9321-23

PLANUNG: **STEINBRECHER + SCHNEIDER ARCHITEKTEN**  
Abt.Thoma-Strabe 3  
82256 Fürstenfeldbruck  
Telefon: 08141/35481-0  
Telefax: 08141/35481-2