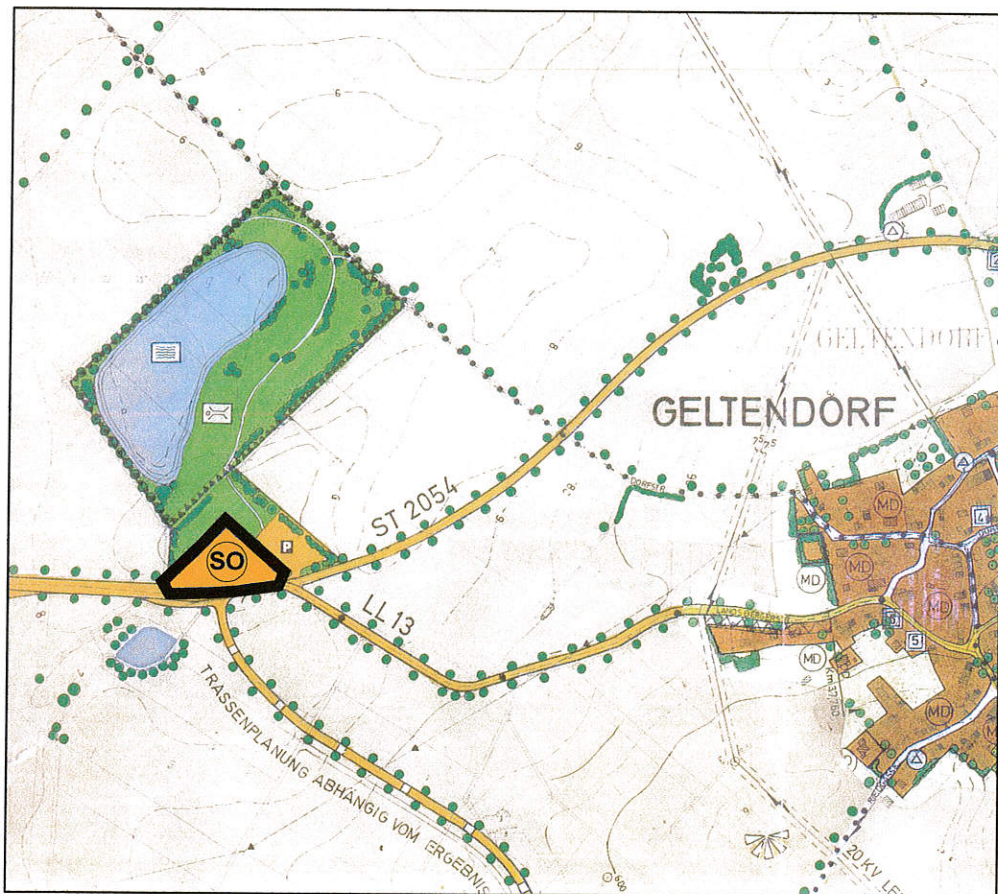


Gemeinde Geltendorf



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Sondergebiet Geltendorf Reiterhof 2. Änderung



Übersichtsplan

M 1:10000

GEMEINDE GELTENDORF

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

PLANUNG (Änderung):

Susanne Schneider
Stadtplanerin
Am Lochholz 46
80999 München
Telefon: 089/453638-86
Telefax: 089/453638-87

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Sondergebiet Geltendorf-Reiterhof, Verz.Nr. 1.26 2. Änderung

Begründung

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Verkauf des Reiterhofes und der Wunsch des neuen Eigentümers, das Wohnhaus und weitere Gebäude abzubrechen und neu zu errichten. Baugenehmigungen hierfür können nur erteilt werden nach Änderung des Bebauungsplanes, um das Vorhaben baurechtlich zu ermöglichen und um das Volumen der baulichen Maßnahmen zu regeln.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.2010 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Planungsziele

Sicherung der zukünftigen Nutzung des Sondergebietes als Reiterhof

Planung im Einklang mit der Natur

3. Auswirkungen

Die geplanten baulichen Maßnahmen erhöhen die Attraktivität des Reiterhofes und somit auch die des Freizeitangebotes der Gemeinde Geltendorf.

4. Eingriffsregelung

- 4.1. Laut Bebauungsplan vom 22.07.2004 sowie 1. Änderung vom 28.07.2008 war eine Ausgleichsfläche von gesamt 260 m² nachzuweisen. Dies ist bisher nicht erfolgt. Diese Ausgleichsfläche ist daher vor Beginn der Baumaßnahmen auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche anzulegen.

- 4.2. Da innerhalb der neuen Baugrenze 2 nur eine Bestandserneuerung des Wohngebäudes erfolgen darf, ist der Nachweis einer zusätzlichen Ausgleichsfläche hierfür nicht erforderlich.
- 4.3. Die ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt durch eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen.

Fassung vom 28.07.2011

Gemeinde Geltendorf
Schulstraße 13
82269 Geltendorf
Telefon: 08193/9321-0
Telefax: 08191/9321-23

Planung (Änderung): Susanne Schneider
Stadtplanerin
Am Lochholz 46
80999 München
Telefon: 089/453638-86
Telefax: 089/453638-87

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Sondergebiet Geltendorf-Reiterhof, Verz.Nr. 1.26

2. Änderung

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 1 können Anlagen und Gebäude für Pferdesport, -haltung und -zucht errichtet werden sowie Aufenthaltsräume, sanitäre Anlagen und Verkaufsstellen für Reitbedarf und Imbißwaren, soweit sie in Zusammenhang mit dem Betrieb des Reiterhofes stehen.

Innerhalb der Baugrenze 2 kann ein Wohngebäude mit Garage errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung – Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Die in der Planzeichnung festgelegten Grundflächen gelten als Höchstgrenzen.
- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgelegt.
- 2.3. Die festgelegte Anzahl der Vollgeschosse für Wohngebäude gilt als Höchstgrenze.

3. Höhenentwicklung

Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. 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.

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens wird auf maximal 0,3m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die Dachneigung wird für Wohngebäude auf mindestens 30° bis höchstens 35°, für andere Bauten auf höchstens 20° festgelegt.

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 260 m² 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

Pflanzabstand 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 sind grundsätzlich einzuhalten.

2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen sind im Sondergebiet prinzipiell zulässig. Einfriedungen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen 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. Die Errichtung eines Kniestocks sowie die Errichtung von Dachgauben sind nicht zulässig.

- 3.3. Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern der Gebäude sind zulässig.
- 3.3. Die Errichtung genehmigungsfreier Werbeanlagen ist zulässig.

4. Maßnahmen zur Sicherung gegen Deponiegas

- 4.1. Die Bodenplatte ist wasserundurchlässig auszuführen.
- 4.2. Die Durchführungen sind gasdicht durchzuführen.

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.
- 6. Der Antragsteller hat vor Beginn des Vorhabens eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen (Untere Denkmalschutzbehörde, Landsberg am Lech).

C. Hinweise

I. Wasserwirtschaft

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





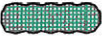
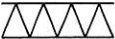

Der Grundstückseigentümer hat bei den Erdarbeiten die Kabeltrasse der Stadtwerke Fürstenfeldbruck zu berücksichtigen.

IV. Inkrafttreten

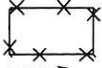


1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2. Alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ungültig.

D. Planzeichen

I. Festsetzungen durch Planzeichen

	Sondergebiet
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Baugrenze Nr.
	Ausgleichsfläche
	Gehölzreihe
GR	Überbaubare Grundfläche
WH	Wandhöhe
FH	Firsthöhe
DN	Dachneigung
II	Anzahl der Vollgeschosse
	Von Bebauung freizuhaltenen Flächen
	Ein-, Ausfahrt

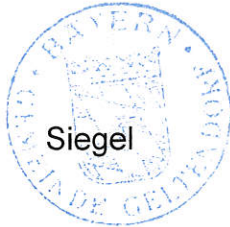
II. Hinweise durch Planzeichen

	Abzubrechende Bestandsgebäude
	Sichtdreiecke
	Angenommener Fahrbahnrand

E. Verfahrensvermerke 2. Änderung

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.10.2010 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.4.11 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.10.10 hat in der Zeit vom 22.4.11 bis 25.5.11 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- c) Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 03.06.11 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 03.06.11 hat in der Zeit vom 30.06.11 bis 30.07.11 stattgefunden (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- d) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.7.11 wurde vom Gemeinderat am 28.7.11 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 08.08.2011

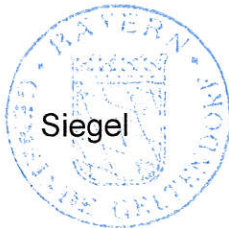


Siegel

Lehmann
(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)

- e) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 08.08.2011; 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 28.07.11 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 08.08.2011



Siegel

Lehmann
(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)