

Gemeinde **Geltendorf**  
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Geltendorf – Feuerwehrgerätehaus“

Grünordnung und Umweltbericht Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfgangstraße 20  
86911 Dießen – St. Georgen

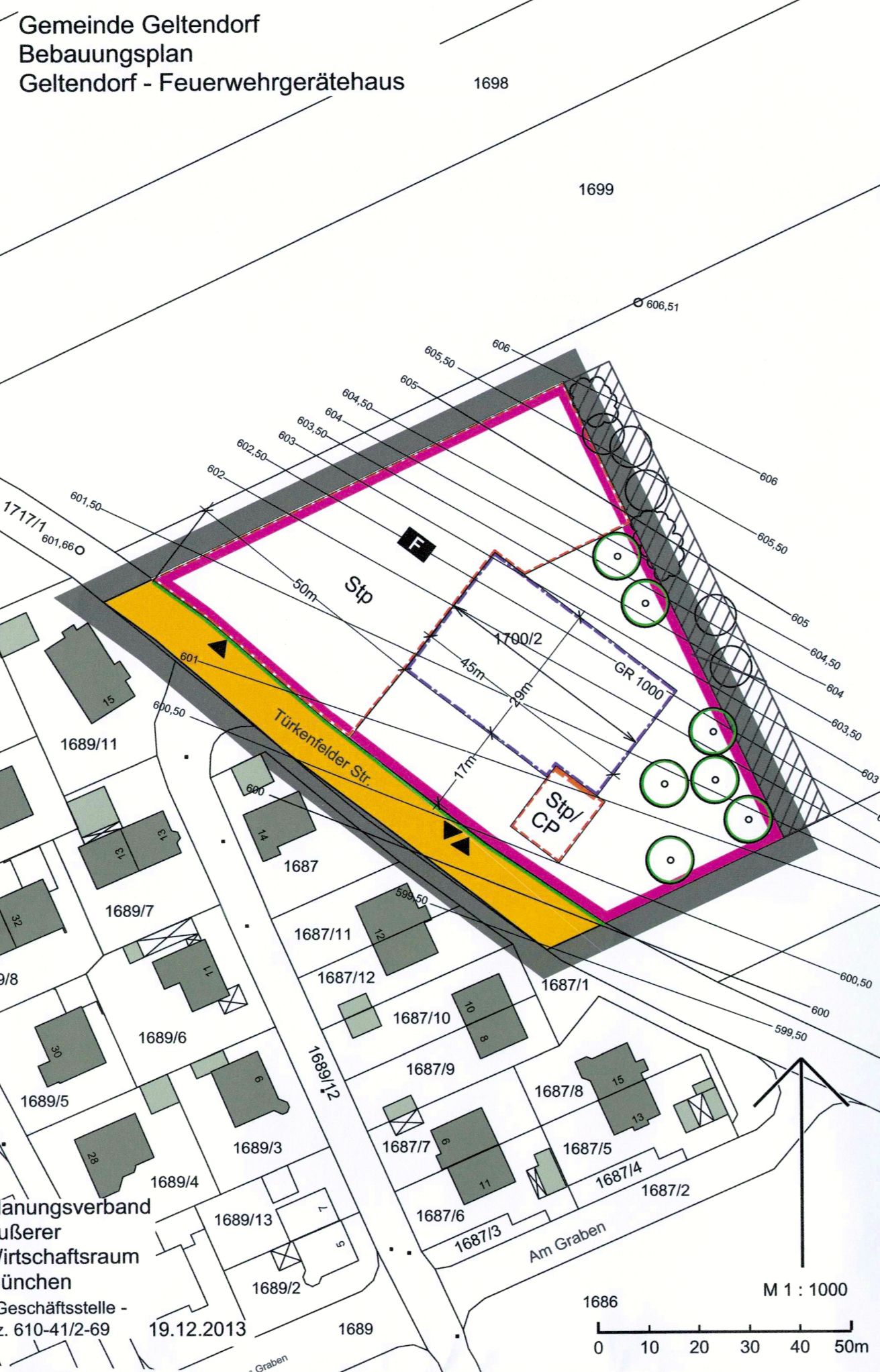
Entwurf Hochbau SRI Schleglbauer GmbH  
Schönfeldstraße 17  
83022 Rosenheim

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  
Az.: 610-41/2-69 Bearb.: Mar/Fr

Plandatum 28.07.2011  
22.09.2011  
12.09.2013  
19.12.2013

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

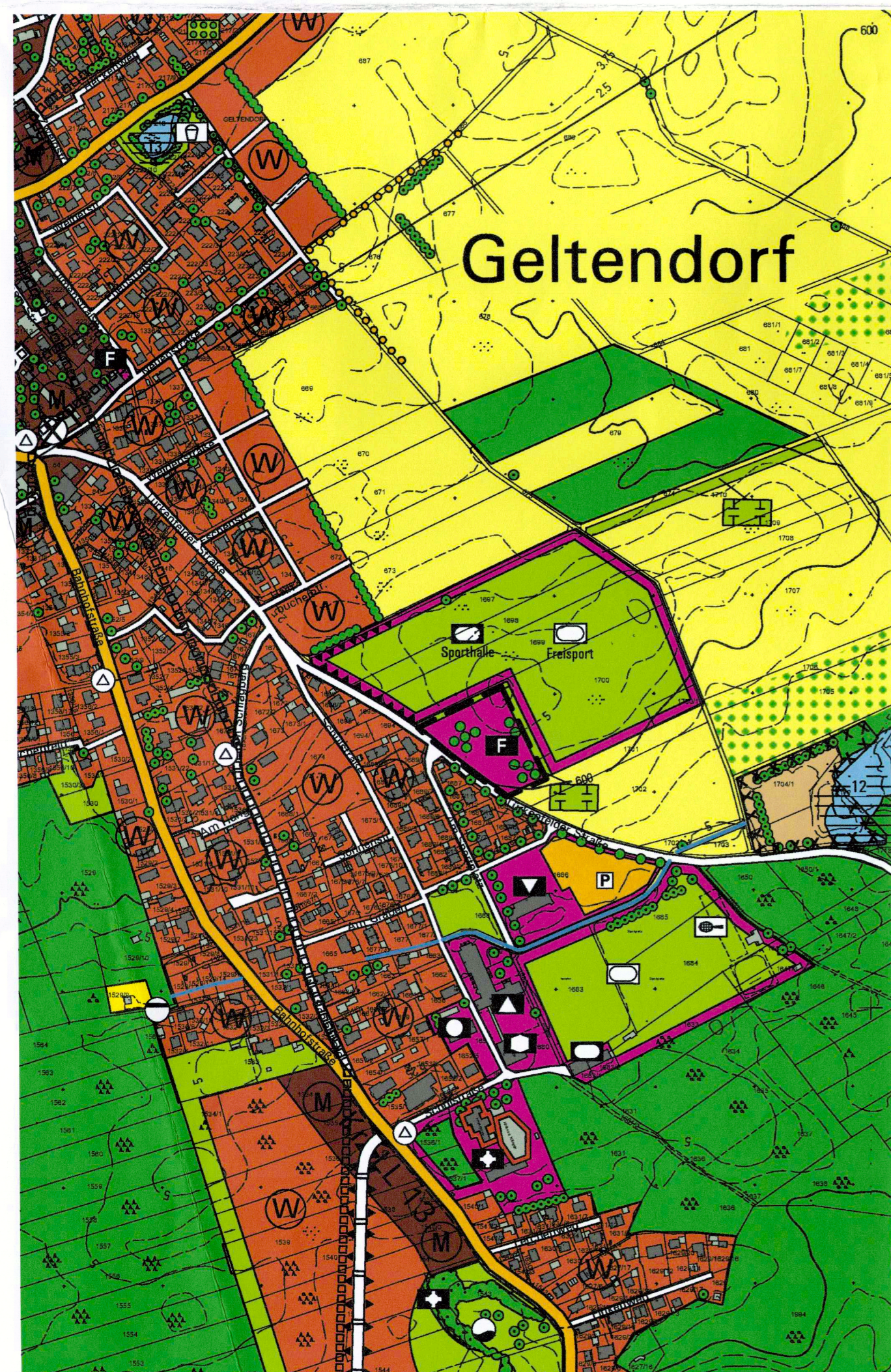
**Satzung.**



- A Festsetzungen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
  - 2 **Art der baulichen Nutzung**  
 Das Planungsgebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.
  - 3 **Maß der baulichen Nutzung**  
3.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über der Oberkante Straßenmitte im Einfahrtbereich liegen.  
3.2 Die zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 8,50 m, talseitig max. 8,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
3.3 GR 1000 Höchstdzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des Bauraums, z.B. 1.000 qm
  - 3.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 200% überschritten werden.
  - 4 **Baugrenze**  
 Baugrenze
  - 5 **Stellplätze**  
5.1 Fläche für Stellplätze  
Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
5.2 Die Anzahl der Stellplätze sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
  - 6 **Bauliche Gestaltung**  
6.1 Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind allgemein zulässig. Kollektorflächen auf den Dächern sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.
  - 7 **Grünordnung**  
7.1 Baum, zu pflanzen  
7.2 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg oder Stellplatzfläche benutzten

- Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist analog nachzupflanzen.
- 7.3 Innerhalb der Fläche für Stellplätze gem. Festsetzung 5.1 sind für Variante 2 (siehe Anlage B zur Begründung) 7 einheimische Laubbäume zu pflanzen.
  - 7.4 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:  
Heimische Laubbäume, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 16-18 cm.
  - 7.5 Die Park- und Stellplätze sind wasserdruckfähig auszubilden (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Pflaster, Rasengittersteine u.ä.). Die Zugangswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (breitflächiges Pflaster u.ä.).
  - 7.6 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thuja-, Scheinzypressen- und Bambushecken sind unzulässig.
  - 7.7 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu begrünen. Sind ausnahmsweise Befestigungen erforderlich, so sind hierfür nach Möglichkeit Natursteine oder Holzpalisaden zu verwenden. Etwaige Betonmauern oder Böschungsausbildungen mit Betonfertigteilen sind dicht mit Kletterpflanzen zu begrünen.
  - 7.8 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.
  - 7.9 Für die Eingriffe aus diesem Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen in einer Größe von 4.051 qm (Variante 1, Anhang A) bzw. 3.376 qm (Variante 2, Anhang B) bereitzustellen (siehe Umweltbericht).
- 8 Verkehrsflächen**
- 8.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 8.2 öffentliche Verkehrsfläche
  - 8.3 Grundstückszufahrt
- 9 Immissionsschutz**
- 9.1 Schallschaltabsorbierende Verkleidung eines Teilbereichs der südwestlichen Gebäudefassade (Länge ca. 7 m), unterhalb der EG-Fensterbank im Bereich Einsetzzentrale, bewerteter Absorptionsgrad mind. 0,6 (z. B. Loch- oder Schlitzblechkassette mit Mineralwolle hinterlegt).
  - 9.2 Errichtung eines Carports, südost- und südwestseitig geschlossen, Wände und Dach mit mindestens 20 kg/qm Flächengewicht schalldicht miteinander verbunden, zur Abschirmung der eingesetzten Tragkraftspritze.
- 10 Vermaßung**  
 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

- B Hinweise**
- 1 **Grundstücke**  
1.1 Flurstücksnummer, z.B. 1700/2  
1.2 Grundstücksgrenze vorhanden  
1.3 Höhenlinien gemäß Aufmaß
  - 2 **Grünordnung**  
2.1 Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Strauchpflanzung empfohlen:  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Vogelbeere  
Tilia cordata – Winterlinde  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuss  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Viburnum lantana – Schneeball
  - 2.2 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
  - 2.3 Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenangebotspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
  - 2.4 Ausgleichsfläche 1 (997 qm) Magerwiese mit Gehölzpflanzung
  - 2.5 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen siehe den Umweltbericht in der Begründung.
- 3 Nachhaltige Gebäudenutzung**  
Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser wird ausdrücklich empfohlen.



Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf M 1 : 5000

- 4 **Boden**  
4.1 Altlasten durch Ablagerungen von Material oder durch Verfüllungen sind nach Kenntnis der Gemeinde Geltendorf nicht vorhanden.
  - 4.2 Archäologische Bodenfunde sind derzeit nicht bekannt. Eventuelle Funde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) und dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu melden.
  - 5 **Belange der Wasserwirtschaft**  
5.1 Bauliche Nutzungen sind an die gemeindliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation vor Fertigstellung der Bauvorhaben anzuschließen.
  - 5.2 Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW).
- Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
- Nach Kenntnis der Gemeinde ist die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben.
- Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde.
- An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 qm befestigte Fläche angeschlossen werden.
- Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodulen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 6 **Immissionsschutz**  
Das Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Hils Consult (Kaufering) vom 21.07.2011 Nr. 11052.gu01 aktualisiert am 18.08.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplans und seiner Begründung.  
Die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um sicherzustellen, dass erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz in den Genehmigungsbescheid übernommen werden.

Maßstab: 1:1000  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern  
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 20.2.2014  
i.A.   
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 03.03.2014  
  
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 03.03.2014 gefasst und am 07.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.09.2011 hat in der Zeit vom 11.10.2011 bis 14.11.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.09.2011 hat in der Zeit vom 11.10.2011 bis 14.11.2011 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 12.09.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 12.09.2011 hat in der Zeit vom 19.10.2011 bis 14.11.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.09.2011 erfolgte in der Zeit vom 09.10.2011 bis 15.11.2011 (§ 4 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.12.2013 wurde vom Gemeinderat am 30.01.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 03.03.2014  
  
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 07.03.2014; 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 19.12.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 03.03.2014  
  
(Siegel) (Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)