

**- Teil B -**

**Gemeinde Geltendorf**  
**Landkreis Landsberg am Lech**



---

**Bebauungsplan**  
**„Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35**

# **Textteil**

**vom 11.08.2016**

**geändert am:**  
**03.08.2017**  
**21.12.2017**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 b 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, folgenden Bebauungsplan „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35

als Satzung:

# Textliche Festsetzungen

## 1. Allgemeine Vorschriften

### 1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 21.12.2017.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 21.12.2017 liegt dem Bebauungsplan „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 ebenfalls bei.

### 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## 2. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „WA“ gekennzeichneten Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BauNVO), festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil in den als „WA“ festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1** Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A).
- 3.2** 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 abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen**

- 4.1** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2** Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten.
- 4.3** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.4** Im Plangebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:  
Typ A (steilgeneigtes Dach)  
Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer

Dachneigung von 30° bis 38° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist für den Gebäudetyp B nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

## **5. Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 480 m<sup>2</sup>, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

## **6. Anzahl der Wohnungen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **7. Abstandsflächen**

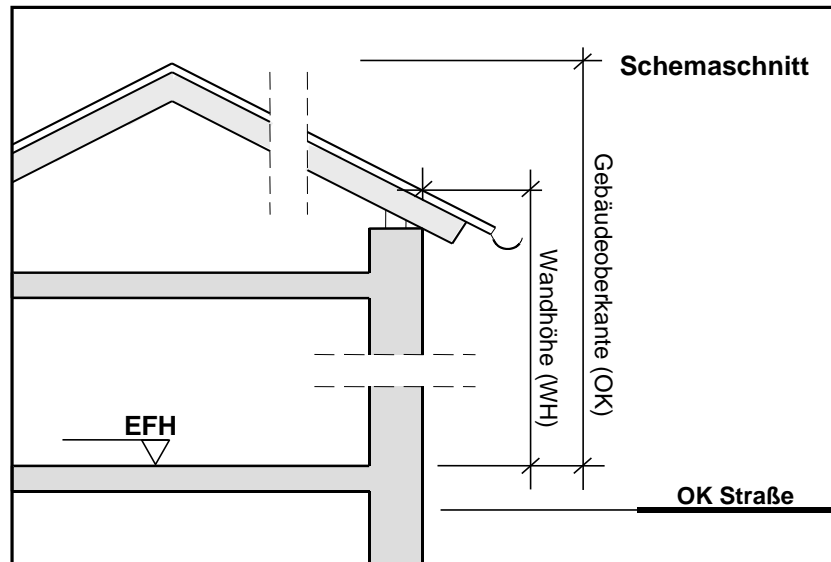
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## **8. Höhenlagen**

**8.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,30 m über der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

**8.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der

Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten.



## 9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

### 9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dächer erdgeschossiger Wintergärten und untergeordneter, eingeschossiger Anbauten (Erker) dürfen auch mit Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15° ausgebildet werden.

### 9.3 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. für Gebäude mit einer Dachneigung bis maximal 15° auch eine beschichtete Metalleindeckung in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei Wintergärten

sind auch Glasdächer zulässig. Als zusätzliche Alternative der Dachdeckung sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zulässig.

#### **9.4 Dachaufbauten**

Zwerggiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste dieser Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

#### **9.5 Dachüberstand**

Bei allen Gebäuden ist an der Traufseite ein Dachüberstand von maximal 1,00 m und an der Giebelseite (Ortgang) von maximal 0,60 m zulässig, jeweils von der Außenwand gemessen.

### **10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen**

**10.1** Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

**10.2** Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

**10.3** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## 11. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Metall, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

## 12. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**12.1** Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

**12.2** Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis c) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

**12.3** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 bis 12.2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden.

### Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata

*\*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

**Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung**

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit  
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit



geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, mind. 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,

3 - 4-mal verpflanzt

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

### **Sicherstellung des Standraumes von Bäumen**

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Aufnahme der Nutzung umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen.

### **Erhaltung und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

### **Wasserversickerung**

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

### **Hinweise**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

## **13. Immissionsschutz**

**13.1** In den Baufeldern 5, 9 und 13 ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden unzulässig.

**13.2** Eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern ist an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn diese über ein zum Lüften geeignetes Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade verfügen.

## **14. Schutz vor Hochwasser und Starkregenereignissen**

Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, ebenso die damit verbundenen Kellerfenster oder -treppen. Kellerfenster oder -treppen sind baulich mindestens bis Oberkante Rohfußboden hochzuführen.

Alle Keller, Kellerlichtschächte, Kellertreppen und sonstige Öffnungen, durch die oberflächlich ablaufendes Wasser in Hauptbauwerke eindringen könnte, müssen bis Oberkante Fußboden des Erdgeschosses hochgeführt und so ausgebildet werden, dass Wasser über sie nicht in den Keller eindringen kann.

## **15. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

- 15.1** Das gesamte unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.
- 15.2** Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- 15.3** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

## **16. Einfriedungen**

Es gilt die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

## **17. Geländemodellierung**

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind ausnahmsweise kleinflächig bis zu einer maximalen Abweichung von bis zu 0,50 m von der natürlichen Geländeoberkante zulässig, soweit sie zur Errichtung der Gebäude oder sonstigen baulichen Nebenanlagen aus technischen Gründen erforderlich sind.

## **18. Sonstige textliche Festsetzungen**

- 18.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

- 18.2** Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.

## **19. Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

## **20. In-Kraft-Treten**

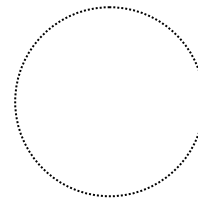
Der Bebauungsplan „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

---

Geltendorf, \_\_\_\_\_

---

Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister



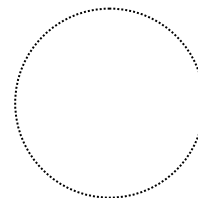
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **Textliche Hinweise**

### **1. Grundwassersenkung**

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech durchzuführen.

### **2. Wasserdichte Bauweise**

Die Gebäude sind bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

### **3. Altlasten**

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **4. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### **5. Bodendenkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.