

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



1. Änderung des Bebauungsplanes
„Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30

T E X T T E I L

vom 07.04.2022

Fassung vom:
02.06.2022
06.10.2022 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Für das Änderungsgebiet „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 06.10.2022, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 06.10.2022 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 umfasst das Grundstück Flur Nr. 1700/2 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1717/1 (Türkenfelder Straße), jeweils Gemarkung Geltendorf, nordöstlich der Türkenfelder Straße am südöstlichen Rand der Ortslage Geltendorf.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (OK-RFB) darf das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhenniveau in Meter über Normal Null (m ü. NN) um maximal 0,50 m überschreiten.

2.2.2 Die zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig maximal 8,50 m, talseitig maximal 8,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (OK-RFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2.3 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Wert für die Grundfläche (GR) ist als Höchstgrenze festgelegt.

2.2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 200 % überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sowie Gebäudehöhen zu beachten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt im Plangebiet 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m.

2.5 Stellplätze

2.5.1 Die Anzahl der Stellplätze sowie deren Ausführung ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

2.5.2 Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der

Planzeichnung (Teil A) gesondert hierfür festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

2.6 Bauliche Gestaltung

Anlagen zur Nutzung solarer Energien sind allgemein zulässig. Kollektorflächen auf den Dächern sind parallel zu den Dachflächen anzuordnen.

2.7 Grünordnung

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

2.7.1 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 (Teil A) festgesetzten Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

2.7.2 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bäume können hierbei angerechnet werden. Von den Standorten dieser Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden.

2.7.3 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Heimische Laubbäume, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 16-18 cm.

2.7.4 Die Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterterrassen, Pflasterrasen, Pflaster, Rasengittersteine u. ä.). Die Zugangswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (breitfugiges Pflaster u. ä.).

2.7.5 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thuja-, Scheinzypressen- und Bambushecken sind generell unzulässig.

2.7.6 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, sofern diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, dicht mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.7.7 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

2.7.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich

der grünordnerischen Gestaltung der privaten Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Vorhaben eine Kompensationsfläche von mindestens 2.780 m² nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann vollumfänglich auf der in der Planzeichnung (Teil A) im nördlichen / nordöstlichen Randbereich des Plangebietes festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgesetzt werden.

Entwicklungsziel für die Maßnahme ist dabei eine magere Flachland-Mähwiese (Salbei-Glatthaferwiese), Lebensraumtyp 65 10.

Dabei ist der vorhandene, seitlich gelagerte Oberboden in einer Mächtigkeit von höchstens 10-15 cm aufzutragen. Der Boden ist dann umfangreich zu lockern und aufgekeimte Ackerwildkräuter sind durch mechanische Bearbeitung zu entwurzeln.

Die Fläche ist dann mit gebietsheimischem Saatgut neu anzusäen. Das Saatgut muss dem Ursprungsgebiet 17, südliches Alpenvorland, entstammen und zu 50% aus Blumen und 50% aus Gräsern bestehen. In der Ansaatmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind. Alternativ kann die Fläche mit Heudrusch aus einer geeigneten Fläche aus demselben Ursprungsgebiet eingesät werden. Ergänzend sind auf der Fläche zwei Gehölzgruppen aus jeweils zwei einheimischen Laubbäumen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) und 5 bis 7 einheimischen Sträuchern (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) anzulegen.

In den ersten zwei Jahren ist die Fläche zur Entwicklung als geschlossenes Grünland mehrmals mit Schröpfschnitten zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Ab dem 3. Jahr ist die Fläche mindestens zweimal jährlich, nicht vor dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine mineralische oder organische Düngung der Fläche ist unzulässig. Alternativ kann die Fläche an Stelle der zweiten Mahd auch beweidet werden, allerdings nur als Stoßbeweidung mit kurzen Standzeiten. Zur Bestandspflege sind die Gehölzpflanzungen ggf. nach Bedarf außerhalb der Vegetationszeit abschnittsweise (maximal 1/3 der Sträucher) auf den Stock zu setzen.

Die Erfüllung der o. g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein. (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung).

2.8 Immissionsschutz

Die Nutzer der Stellplätze, die das Feuerwehrgelände nach 22:00 Uhr verlassen, dürfen nur auf den nördlichen Stellplätzen parken.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 geändert und somit unwirksam.

3.2 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 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Grünordnung

4.1.1 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

- 4.1.2** Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- 4.1.3** Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
- Erschließung mit Materialangaben,
 - Lage und Umfang der Vegetationsflächen,
 - Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

4.2 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.

4.3 Boden, Altlasten

- 4.3.1** Altlasten durch Ablagerungen von Material oder durch Verfüllungen sind nach Kenntnis der Gemeinde Geltendorf nicht vorhanden.
- 4.3.2** Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefährdenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1

S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.4 Denkmalschutz

Archäologische Bodenfundstellen 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu melden.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

4.5.1 Bauliche Nutzungen sind an die gemeindliche Wasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation vor Fertigstellung der Bauvorhaben anzuschließen.

4.5.2 Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

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 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Bei der Reinigung von PV-Anlagen oder 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.

4.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

Ein unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren auf und vor dem Betriebsgrundstück ist zu vermeiden.

Der Änderungsplanung liegt die Schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kaufering vom 27.05.2022 (Bericht: 22042_gew_gu01_v1) zugrunde. Sofern im tatsächlichen Betrieb von den Schallemissionsansätzen dieser Untersuchung abgewichen werden sollte, ist eine Prüfung und ggf. Anpassung dieser Untersuchung erforderlich.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Änderungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Umfeld des Änderungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr etc.) 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. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr und an Wochenenden zu dulden.

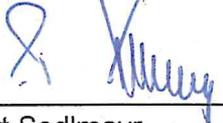
4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Geltendorf, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus“, Verz.-Nr. 1.30 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Geltendorf,

07.10.22



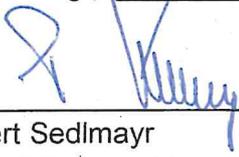
Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt,

13.10.2022



Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Siegel