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

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit Veranstaltungen, mit dem Betrieb der Brauerei sowie mit Gastronomie und Beherbergung stehen. Das Sondergebiet umfaßt 9 Teilflächen, in denen folgende spezielle Nutzungen zulässig sind:

- SO1: Baudenkmal: Wohn- und Büronutzung
- SO2: Brauerei, Gastronomie mit Freischank, Museum, Wohnnutzung für Eigentümer und Betriebsangehörige, Veranstaltungsstätte (Marktstände), Lager
- SO3: Veranstaltungsstätte (Marktstände), Lager
- SO4: Handwerks- und Handelsbetriebe, Gastronomie mit Freischank, Beherbergung Veranstaltungsstätte (Marktstände), Lager
- SO5: Veranstaltungsstätte (Marktstände)
- SO6: Gastronomie mit Freischank, Beherbergung, Veranstaltungsstätte (Marktstände), Lager
- SO7: Gastronomie mit Freischank, Veranstaltungsstätte (Arena und Marktstände), Lager
- SO8: Veranstaltungsstätte, Gastronomie mit Freischank, Unterkünfte für Veranstaltungsteilnehmer, Lager
- Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr

Insbesondere nicht zulässig sind der Betrieb einer Diskothek außerhalb genehmigter Großveranstaltungen, die Errichtung eines Kinogebäudes im Sinne der Versammlungsstättenverordnung, die Nutzung der Flächen als Autokino sowie die Errichtung von Fahrgeschäften mit einer Höhe von mehr als 6m.

2. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundflächen sind der planzeichnerischen Darstellung für die einzelnen Teilflächen des Sondergebietes zu entnehmen. Die überbaubare Grundfläche bezieht sich dabei nur auf Neu- bzw. Erweiterungsbauten; der Bestand sowie bereits genehmigte Bauten sind nicht zuzurechnen. Flächen für Freischankanlagen/Biergärten/Terrassen, Flächen für nichtüberdachte Sitzplätze und Bühnen sowie die Grundfläche von Stellplätzen und Zufahrten sind bei Berechnung der zulässigen Grundflächen nicht zu berücksichtigen (§19 BauNVO).

3. Höhenentwicklung

3.1. Die Traufhöhe darf bei Gebäuden und Überdachungen max. 6,00 m betragen. In den Sondergebieten S1 Schloß und S2 Brauerei darf darüberhinaus die Traufhöhe von Neu- und Ersatzbauten an den derzeitigen Bestand angepaßt werden.

3.2. Die Festlegungen bezüglich der Höhenentwicklung gelten nicht für untergeordnete Fassadenteile, z.B. Türme.

4. Bauweise und Baugrenzen

4.1. Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von §22 (2) ist eine Gebäudelänge größer 50m möglich.

4.2. Die Baugrenzen sind der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Von der südlichen Sondergebietsgrenze ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Von der Kreisstraße ist eine Anbauverbotszone von 15 m, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf von 5m einzuhalten.

5. Grünordnung

5.1. Der vorhandene und zu erhaltene Baumbestand ist aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Geltendorf (Fassung Oktober 2001) - außer im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf - in die planzeichnerische Darstellung übernommen.

5.2. Zum Bauantrag für einzelne Gebäude ist zwingend ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, sofern der Gehölzbestand durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird.

5.3. Flächenversiegelung
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen (außer im Hauptterschließungsbereich) 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.

6. Eingriffsregelung

6.1. Die Ausgleichsfläche von 2.940 m² wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1648, Gemarkung Kaltenberg, (Gesamtgröße 3.496 m²) nachgewiesen. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem Flächennutzungsplan (T-Linie) zu entnehmen.

6.2. Die zum Ausgleich erforderliche Grundstücksfläche ist ökologisch zum Biotop aufzuwerten. Hierfür ist der alte Hefeweiher zu entlanden und gegebenenfalls abzudichten. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7. Stellplätze, Zeltlager

7.1. In den als Flächen extensiver landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesenen Bereichen ist während Veranstaltungen das Parken und Zelten zulässig.

7.2. Entlang der Schloßstraße ist außerhalb großer Veranstaltungen das Parken für Gäste und Mitarbeiter zulässig. Während Veranstaltungen ist die Schloßstraße Fußgängerzone; Liefer- und Notfallverkehr ist zu jeder Zeit zulässig.

7.3. Erforderliche Besucherstellplätze müssen frei anfahrbar sein.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

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

2. Einfriedungen

2.1. Einfriedungen sind im Sondergebiet prinzipiell zulässig. Ausgenommen hiervon sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Nutzungsgenehmigung "Parken". Die Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Holzzäune mit einer max. Höhe von 2,50m zu errichten. Im Bereich von Zufahrten sind Tore oder Schranken zulässig.

3. Gestaltung

3.1. Prinzipiell hat sich die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Baustil, Materialwahl und Farbgebung am besonderen Umgriff zu orientieren und muß sich in den mittelalterlichen Kontext einfügen. In den waldähnlichen Gebieten dürfen Bauwerke nur in Holzbauweise ausgeführt werden.

3.2. Die Dächer von Gebäuden und Überdachungen sind als geneigte Dächer auszubilden. Quergiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
Die Eindeckung kann in Kupfer, Holz oder Ziegel erfolgen.

3.3. Die Errichtung genehmigungsfreier Werbeanlagen an Gebäuden, Zäunen, Zufahrten und auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Nutzungsgenehmigung "Parken" ist zulässig. Fahnenstangen und erforderliche Fundamente können genehmigungsfrei errichtet werden.

3.4. Im Feuerwehrgebäude dürfen sanitäre Einrichtungen für Veranstaltungsteilnehmer und -gäste untergebracht werden.

C. Hinweise

I. Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, daß ausreichende Betriebsdrucke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Werkstoffe für den Rohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
   Die Schutzbereiche um den eigenen Brunnen sind privatrechtlich zu sichern.
2. Haus- und Betriebsabwässer sind in den Kanal der Gemeinde Geltendorf einzuleiten.
3. Das gesammelte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versichern. Kann die Flächenversicherung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
   Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).
   Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze gem. ATV-DVWK Merkblatt M153 zu planen.
   Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe (Blei, Kupfer, Zink) Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
4. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 977 befindet sich ein unterirdisches Löschwasserreservoir. Dieses darf nicht überbaut werden.

II. Immissionsschutz

Feste Regelungen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von sog. seltenen Veranstaltungen wie Volksfeste, Festzeltveranstaltungen, Open-Air-Konzerte und sonstigen Festen bestehen nicht. Auflagen und Anordnungen können nach §12in Verbindung mit §5 Gaststättengesetz (GastG) im Rahmen von befristeten Gaststättenerlaubnissen erfolgen.

Gemäß der Bekanntmachung des Bayer. StMLU zum Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 05. Februar 1998 sind Grundstücke, auf denen nur gelegentlich Arbeiten bzw. sonstige Betätigungen, z.B. die Durchführung von Veranstaltungen wie Volksfeste erfolgen, keine Anlagen im Sinne des §3 Abs.5 Nr.3 BImSchG.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991) kann jedoch als Anhaltspunkt zur Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Veranstaltungen herangezogen werden.

Darüber hinaus können Geräuschimmissionen derartiger Veranstaltungen auch in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TALärm vom 26.08.1998) als neuere Erkenntnisquelle beurteilt werden.

Seltene Veranstaltungen können abhängig von der Herkömmlichkeit und Tradition (Einzelfallentscheidungen der Gemeinden; seltene begründete Ausnahmefälle denkbar) an 1 bis max. 5 Tagen/Nächten pro Jahr auch länger als 22.00 Uhr bis maximal 23.30 Uhr stattfinden; allerdings sollen solche Veranstaltungen nur an Wochenenden von Freitag auf Samstag bzw. Samstag auf Sonntag oder vor Feiertagen stattfinden, um auf die Schlafbedürfnisse von Schulkindern und Arbeitnehmern besonders Rücksicht zu nehmen. Als weitere Bedingung sollen solche Veranstaltungen nur einmal im Monat stattfinden.

Insgesamt dürfen an höchstens 18 Tagen pro Jahr seltene Veranstaltungen stattfinden, wobei die restlichen Veranstaltungen (13 bis 17 Tage) nicht in die Nachtzeit fallen sollen.

III. Straßenverkehr

Im Bereich der Kreuzung Kreisstraße/Schloßstraße ist die Straßenbegrenzungslinie aufgeweitet worden, um spätere Planungen bezüglich Kreisverkehr ohne Bebauungsplanänderung zu ermöglichen.

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.

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.

Planzeichnung M 1:1000

D. Planzeichen

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flächen für Wald
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen extensiver landwirtschaftlicher Nutzung Nutzbarkeit als Parkplatz während Großveranstaltungen
- Flächen extensiver landwirtschaftlicher Nutzung Ganzjährige Nutzbarkeit als Auswelchparkplatz
- Baugrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich Ein-, Ausfahrt
- F — Feuerwehr
- SO1-SO8 — Sondergebiets-Teilbereiche unterschiedlicher Nutzung
- GR — Überbaubare Grundfläche
- GR_{Einzel} — Überbaubare Grundfläche je Einzelbauwerk

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- Gebäude Bestand
- Gebäude genehmigt
- Einzelbäume
- Laubgehölzreihe, Feldhecke
- Flächiges Gehölz
- Baumhecke B86
- Aktueller Straßenverlauf
- D — Baudenkmal
- Sichtdreiecke

E. Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

b) Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.10.2003 hat in der Zeit vom 31.07.2003 bis 29.08.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

c) Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 23.09.2004 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 24.07.2004 hat in der Zeit vom 05.10.2004 bis 04.11.2004 stattgefunden (§ 10 Abs. 1 BauGB).

d) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2004 wurde vom Gemeinderat am 07.04.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 07.04.2005

Siegel

W. Lehmann
(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)

e) Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 04.07.2005; 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 16.12.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 05. Juli 2005

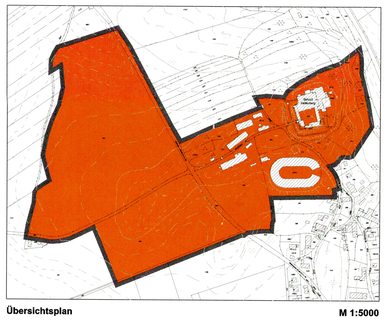
Siegel

W. Lehmann
(Wilhelm Lehmann, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Geltendorf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Sondergebiet Kaltenberg Schloß



Übersichtsplan — M 1:5000

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

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

Planfassung vom 16.12.2004 — Maßstab: 1:1000