



Der Bebauungsplan „Hausen - Gassenäcker“ Verz.Nr. 4.01 in der Fassung vom 01.10.1980 wird wie folgt geändert:

## **A. PLANTEIL**

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Planzeichen des Bebauungsplans „Hausen - Gassenäcker“ Verz.Nr. 4.01 in der Fassung vom 01.10.1980 im Bereich der Grundstücke 146 und 148.

## **B. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

Geändert werden folgende Planzeichen

2.2.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.2.6



Hauptfistrichtung.

## **C. FESTSETZUNG DURCH TEXT**

Geändert werden folgende textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzung in 2.1

2.1.2 *Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerdem sind sie in das Hauptgebäude zu integrieren. Mit Garagen ist generell ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten..*

Wird geändert in:

- Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

2.1.3 *Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bei Wahrung der Abstandsflächen und bis zu einer max. Größe von 10,0 cbm umbauter Raum zulässig.*

Wird geändert in:

- Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bei Wahrung der Abstandsflächen zulässig.

2.1.4 *Höchstzulässige Geschoßflächenzahl gem. §17 BauNVO für Grundstücke mit dem Gebäudetyp E + D = 0,3*

Wird geändert in:

Höchstzulässige Geschoßflächenzahl gem. §17 BauNVO für Grundstücke mit dem Gebäudetyp E + D = 0,45.

2.1.5 *Baugrundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen (§9 Abs.1, Nr. 1c BBaug). Grundstücke mit dem Gebäudetyp E + D = 700 qm, Grundstücke mit dem Gebäudetyp E + 1 = 900 qm*

Wird geändert in:

- Baugrundstücke müssen mindestens 600 qm groß sein.

2.1.6 *Einfriedungen an den Straßengrenzen richten sich nach der Gemeindeverordnung über die Einfriedung von Grundstücken Es sind nur einheitliche Holzlattenzäune zulässig*

Wird geändert in:

- Der letzte Satz *Es sind nur einheitliche Holzlattenzäune zulässig* wird ersatzlos gestrichen .

Die textlichen Festsetzung in 2.2

2.2.10 *Gebäudetyp E + D zulässig nur Erdgeschoßig, Dachneigung max. 30 – 35° Neigung mit Kniestock von max. 1,0m Höhe, ausnahmsweise nur zur Abschleppung eines Garagendaches auch höher.*

*Gezeichnete Stockwerkshöhe von 2,75 m*

Wird geändert in:

- Gebäudetyp E + D zulässig nur erdgeschossig, Dachneigung max. 30 – 40° Neigung mit Kniestock von max. 1,20 m Höhe, ausnahmsweise nur zur Abschleppung eines Garagendaches auch höher.
- Gezeichnete Stockwerkshöhe von 2,75 m auf 2,85 erhöht

2.2 .13 *Als Dachform sind allein Satteldächer zulässig.*

Wird geändert in:

- Als Dachform sind allein Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zugelassen

2.2.14 *Die Dacheindeckung ist nur mit naturroten Dachziegeln zulässig.*

Wird geändert in:

- Ersatzlos gestrichen

2.2.15 *Dachgauben, Dachterrassen sind unzulässig.*

Wird geändert in:

- Dachgauben sind bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig

2.2.16 *Die Garagen dürfen keine andere Dachneigung haben als das Hauptgebäude.*

Wird geändert in:

- Garagen haben freie Dachneigung bis max. zur Neigung des Hauptdaches

2.2.17 *Die Außenwände dürfen nur weiß verputzt werden..*

Wird geändert in:

- Ersatzlos gestrichen

2.2.18 *Fenster mit einer lichten Glasfläche über 1,2 qm sind zu unterteilen und mit Holzklappläden zu versehen.*

Wird geändert in:

- Ersatzlos gestrichen

## **HINWEISE**

Die Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege bezüglich Bodendenkmalpflegerischer Belange sind zu beachten

## Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes *Hausen - Gassenäcker* beschlossen und am 12.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.04.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis 29.06.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2015 wurde vom Gemeinderat am 17.12.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf den 18.12.2015



1. Bürgermeister  
Wilhelm Lehmann

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.12.2015, dabei wurde auf Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Geltendorf, den 23.12.2015



1. Bürgermeister  
Wilhelm Lehmann

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans  
„Hausen - Gassenäcker“, Verz.Nr.4.01  
(Fl. Nrn. 148 und 146)

Planfertiger

Stadtplaner Josef Lutzenberger  
Am Sportplatz 15  
82269 Geltendorf  
Tel.: 08193-8706  
email: [josef.lutzenberger@t-online.de](mailto:josef.lutzenberger@t-online.de)



Plandatum

17.12.2015

## Begründung

Inhalt

- 1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren
- 2 Planungsziel
- 3 Inhalt der Bebauungsplanänderung
- 4 Umweltbelange
- 5 Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

## 1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 23.06.2014 hat der Gemeinderat Geltendorf beschlossen, den Bebauungsplan „Hausen - Gassenäcker“ Verz.Nr.4.01 in der Fassung vom 20.02.1981 zu ändern. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Teilfläche der Flurnummern 148 und 146. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind ca. 3.400 qm groß.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hausen - Gassenäcker“ Verz.Nr.4.01 in der Fassung vom 20.02.1981 gelten bis auf die aufgeführten Änderungen unverändert fort.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

## 2 Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Nutzbarkeit des großen Grundstücks mit der Flurnummer 146 und 148, welche geteilt werden sollen flexibler zu gestalten und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

## 3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke mit der Flurnummer 146 und 148, Teilfläche umfassen ca. 3.400 qm und sind momentan unbebaut.

Um die weitere Nutzbarkeit der Grundstücke flexibler zu gestalten, wird der Bauraum zwar beibehalten, aber diverse Festsetzungen werden geändert bzw. angepasst. Die Geschosßflächenzahl wird von 0,3 auf 0,45 erhöht, die Grundstücksgrößen werden generell auf 600 qm Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diverse Gestaltungselemente werden aus dem Bebauungsplan ersatzlos gestrichen, da sie nicht mehr zeitgemäß erscheinen.

## 4 Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Es tritt durch die Änderung des Bebauungsplans keine Baurechtsmehrung ein, im Rahmen der Prüfung des Vorhabens in der vereinfachten Vorgehensweise gern. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung besteht kein Ausgleichsbedarf. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten.

Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Alle Festsetzungen und Hinweise, die nicht in der Änderung aufgeführt sind gelten unverändert fort.

Gemeinde:

Geltendorf , den 17.12.2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lehmann', written over a horizontal dotted line.

Lehmann; 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes *Hausen - Gassenäcker* beschlossen und am 12.06.2014 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.04.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis 29.06.2015 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2015 wurde vom Gemeinderat am 17.12.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf den 18.12.2015



1. Bürgermeister  
Wilhelm Lehmann

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23.12.2015, dabei wurde auf Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Geltendorf, den 23.12.2015



1. Bürgermeister  
Wilhelm Lehmann