

- Teil B -

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



---

**Bebauungsplan**  
**„Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21**  
**5. Änderung**

**- ENTWURF -**

## **Textteil**

**vom 12.12.2023**

Fassung vom:  
09.04.2024  
**27.02.2025**

---

**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 13a 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, folgende

## **5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21**

als Satzung:

# **Textliche Festsetzungen**

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Bestandteile**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom **27.02.2025**.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom **27.02.2025** liegt der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst den bereits größtenteils baulich genutzten Bereich südwestlich der Landsberger Straße und Bahnhofstraße sowie nördlich und südlich der Riedgasse im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Geltendorf.

### **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

## 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „MDW“ gekennzeichneten Bereiche sind als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

*Im dörflichen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:*

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Im dörflichen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:*

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

*Im dörflichen Wohngebiet nicht zulässig sind:*

- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „WA“ gekennzeichneten Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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,

*Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

*Im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind:*

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

**3.1** Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A), wobei je Wohngebäude (Einzelhaus oder gesamtes Doppelhaus) eine maximale Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> im dörflichen Wohngebiet bzw. von 250 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden darf.

**3.2** Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,6 im allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. bis zu 0,8 im dörflichen Wohngebiet (MDW) überschritten werden. Bei Ausbildung einer Tiefgarage darf auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Hinzurechnung der Grundfläche dieser baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden.

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

**4.1** Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

**4.2** Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

**4.3** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**4.4** Im Plangebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A (eingeschossig mit steilem Satteldach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine

Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Typ B (zweigeschossig mit flachgeneigtem Satteldach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,30 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Typ C (zweigeschossig mit steilgeneigtem Satteldach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,30 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 11,0 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu erstellen. 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 400 m<sup>2</sup> und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

## 6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen je voller 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils eine Wohneinheit umgesetzt werden. Im dörflichen Wohngebiet dürfen je voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils eine Wohneinheit umgesetzt werden. Je Doppelhaushälfte sind im gesamten Plangebiet generell nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 7. Abstandsflächen

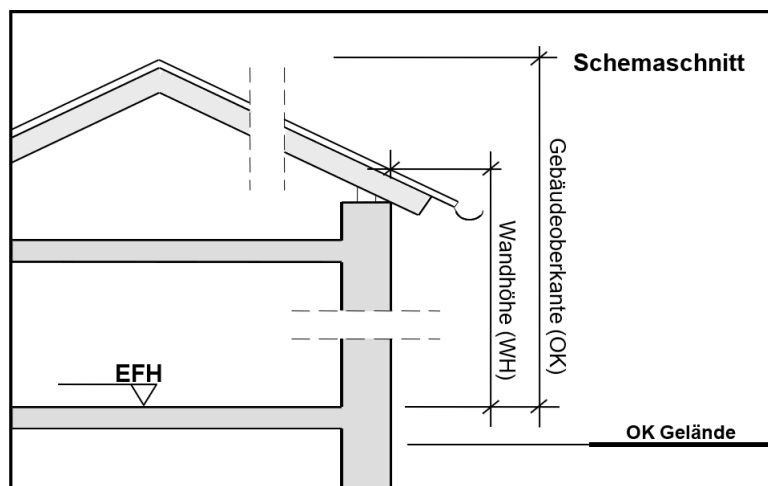
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Geltendorf innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baulinien / Baugrenzen sowie Oberkanten baulicher Anlagen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bei Um- und Ausbauten, die der Erhaltung des Bestandes dienen und zu seiner Eigenart beitragen, können Abweichungen von den Abstandsflächen zugelassen werden, wenn die Baulinien bzw. Baugrenzen eingehalten werden und Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz getroffen werden, die Belichtungs- und Lüftungssituation sich nicht nachhaltig verändert sowie der Wohnfriede gewahrt bleibt.

## 8. Höhenlagen

**8.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der im Plangebiet neu geplanten Gebäude darf maximal 0,40 m über dem natürlich vorhandenen Geländeniveau liegen. Für die Ermittlung maßgebend ist der Punkt der geplanten Gebäudeaußenwand im Bereich des niedrigsten, natürlich vorhandenen Geländeniveaus, jeweils getrennt für das Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), für Garagen und für Nebengebäude. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist eine nachprüfbare Bestandshöhenermittlung getrennt für den Bereich Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), Garage und / oder Nebengebäude vorzulegen.

**8.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut (WH) bzw. bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten.



**8.3** Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe

(WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

- 8.4** Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über bzw. unter dem natürlich anstehenden Geländeniveau zulässig, wobei zur Straßen-/ Gehweghinterkante sowie zu Nachbargrundstücken mit Aufschüttungen / Abgrabungen generell ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten ist.

## **9. Gestaltung der Hauptgebäude**

### **9.1 Fassaden**

Die Fassaden der Gebäude (Einzel-, Doppelhaus) im Plangebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ( $\leq 20\%$  der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.

### **9.2 Dachform und Dachneigung**

Im dörflichen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten und Anbauten (Erker etc.) sind auch davon abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### **9.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig. Als zusätzliche Alternative der Dachdeckung sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und / oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zulässig.

### **9.4 Dachaufbauten**

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als  $40^\circ$  zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die

Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Die Maximalbreite von einzelnen Dachgauben darf 3,0 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) 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** Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

**10.2** Bei der Errichtung von Einzelhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten sind die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen. Lediglich die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Besucherstellplätze müssen bei der Errichtung von Einzelhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten als oberirdische Stellplätze ausgebildet werden.

**10.3** Garagen und Carports sind mit Flachdach, bis zu 10° geneigtem Pultdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art (Dachgauben etc.) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

**10.4** Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei zu benachbarten Grundstücken und zur Straßen- / Gehweghinterkante ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten ist.

**10.5** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet



werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

~~10.6 — Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.~~

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

## **11. Grünordnung**

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

**11.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenliste zu pflanzen. Bei Doppelhausbebauung ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (= gesamtes Doppelhaus) bezogen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

**11.2** Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gepflasterten Steingärten / Vorgärten ist hierbei unzulässig.

**11.3** Der im Plangebiet zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Tiefgaragen, Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.

Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, dürfen nur nach Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech gefällt werden.

**11.4** Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu

Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

### Artenliste für Gehölzpflanzungen

#### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

#### 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
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<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**

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.

Im Bereich von Tiefgaragen ist auch außerhalb von Baumstandorten unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,80 m Tiefe zu gewährleisten.

### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Wohn- oder sonstig genutzten Hauptgebäudes umzusetzen.

### **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.

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

Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind ebenfalls wasserdicht und/oder mit Aufkantungen,

z. B. vor Lichtschächten etc., auszuführen.

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.

## **13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

**13.1** 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.

**13.2** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

## **14. Einfriedungen**

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

## **15. Sonstige textliche Festsetzungen**

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

**15.2** Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten und den dörflichen Wohngebieten unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Gebäude (allgemeine Wohngebiete) bzw. von maximal 1,00 m<sup>2</sup> je Gebäude (dörfliches Wohngebiet) zulässig.

## 16. **Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 einschließlich der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderung hierzu geändert und insoweit unwirksam.

## 17. **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).

## 18. **In-Kraft-Treten**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **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**

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen 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. 26 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.

Im nordwestlichen Bereich von Grundstück Flur Nr. 135, Gemarkung Geltendorf ist bei Ansicht des Schräglicht-Geländereiefs und des digitalen Orthophotos 2022 (Geoservices Bayern) eine in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende, durch eine Hecke abgegrenzte Böschungskante zu erkennen. Diese stellt vermutlich eine ältere Abgrabung an dem in Richtung Südwesten zum Moränenhügel Riedberg ansteigenden Hang dar. Der nördliche Bereich dieser Böschung befindet sich im Bereich einer privaten Grünfläche, der südliche Bereich hingegen im Nutzungsbereich „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen in diesem Bereich anthropogene Auffüllungen auftreten, Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bestehen bislang aber nicht.

#### 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 und Anwesen / Hofstellen 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, z. B. bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen und dies zu dulden ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (z. B. Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

#### 5. Bodendenkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2

Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

## 6. Schalleistung von Luftwärmepumpen

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (siehe Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

Tabelle:

	Reine Wohngebiete	Allgemeine Wohngebiete	Misch-/Dorf-/Urbane Gebiete	Gewerbegebiete
um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr)	29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen.

Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023):

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung\\_1698053205.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf)

- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden):

<https://lwpapp.webyte.de/>

## 7. Tierhaltungen im MDW

Aufgrund möglicher, bestehender Tierhaltungen im MDW können sich bei Neubebauungen im WA, insbesondere entlang der Gebietsgrenze, erforderliche Abstände zwischen Wohnbebauung und Tierhaltung ergeben. Dies ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

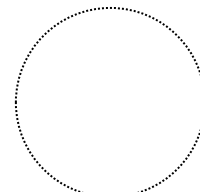
## 8. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Geltendorf, bei der auch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

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

Robert Sedlmayr  
Erster Bürgermeister



Siegel

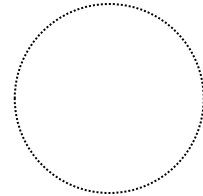


---

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

---

Robert Sedlmayr  
Erster Bürgermeister



Siegel