

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Einfacher Bebauungsplan
„Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04

T E X T T E I L

vom 03.07.2025

Fassung vom:
10.02.2026
30.07.2026 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 30 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, folgenden

Einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04
als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ 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 30.07.2026, den einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 30.07.2026 liegt dem einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 80/1, Gemarkung Hausen, westlich und nördlich der Feuerhausstraße im Nordwesten der Ortslage Hausen.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundfläche (GR) gilt als Höchstmaß.

2.2.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche für die gesamte zu Grunde liegende Gemeinbedarfsfläche bis zu einer Gesamtgrundfläche (GR II) von maximal 1.250 m² überschritten werden.

2.3 Höhenlage, Bezugspunkte

2.3.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK-FFB) darf das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhenniveau in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) um maximal 0,30 m überschreiten.

2.3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 8,00 m. Diese wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einer Ausbildung von Pultdächern wird die Wandhöhe (WH) an der niedrigeren Seite gemessen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

2.5 Abstandsflächen

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

2.6 Stellplätze

2.6.1 Es wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

- 2.6.2** 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.
- 2.6.3** Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) sind keine Garagen und / oder Carports zulässig
- 2.6.4** Sämtliche für die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten, sowie Übungsflächen etc. sind vollständig auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche einzurichten
- 2.6.5** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze („St“) zulässig. Zum äußeren Rand des öffentlichen Straßenraumes der Feuerhausstraße ist mit diesen Anlagen ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

2.7 Gestaltung

- 2.7.1** Im Plangebiet sind die Fassaden neuer Gebäude als verputzte Fassaden, mit Holz- oder Blech- / Metallverschalung, als Glasfassade oder mit unstrukturierten Sandwichelementen auszuführen. Stark reflektierende, glänzende und grellfarbige Fassadenmaterialien und Anstriche, Beschichtungen etc. sind nicht zulässig.
- 2.7.2** Die Dächer der Gebäude im Plangebiet sind als Flachdächer ($\leq 5^\circ$) oder als flachgeneigte Satteldächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden. Die Ausbildung von Tonnendächern ist im Plangebiet nicht zulässig.
- Flachdächer ($\leq 5^\circ$) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen unter Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen etc.). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten etc.), wobei diese Flächen maximal 25 % des gesamten Flachdaches betragen dürfen.
- 2.7.3** Auf mindestens 50 % der Dachflächen neuer Gebäude sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen umzusetzen. Diese Anlagen sind bei geneigten Dächern entweder in die Dachfläche integriert bzw. parallel zu dieser (sog. „Auf-Dach-Anlagen“) umzusetzen oder bei Flachdächern als Aufständigung auf dem Dach realisierbar, wobei sie bei Flachdächern nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des jeweiligen Gebäudes (Attika etc.) hinausragen dürfen. Zur

äußeren Dachkante ist mit diesen Anlagen generell ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

2.7.4 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit begrüntem, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl / Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

2.7.5 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2.8 Einfriedungen

2.8.1 Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,40 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

2.8.2 Sämtliche Einfriedungen sind aus Maschendrahtzäunen, Stab- / Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.

2.9 Grünordnung

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

2.9.1 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum sowie drei heimische Sträucher zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Gehölze (Mindestpflanzqualität Bäume: gebietsheimisch zertifiziert, Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang; Mindestpflanzqualität Sträucher: gebietsheimisch zertifizierte Arten (keine Sorten), 3-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch) sind ausreichend und fachgerecht gegen Schäden zu schützen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Exemplare sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen. Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen. Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der baulichen

Anlage abzuschließen. Die abgeschlossene Ausführung ist der unteren Naturschutzbehörde Landsberg am Lech unaufgefordert anzuzeigen.

2.9.2 Die Park- und Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind wasser-durchlässig auszubilden (Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster, Rasengittersteine etc.). Sämtliche Zugangswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (breitfugiges Pflaster etc.) soweit dies technisch möglich ist.

2.9.3 Das vorhandene Biotop auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen ist zu erhalten und darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. In Anlehnung an die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist der Gehölzbestand gegen Schäden wirksam zu sichern. Dies schließt Folgendes mit ein:

- Verbot von Bodenauftrag im Kronentraufbereich,
- Abgrabungsverbot im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten,
- Schutz des Wurzelbereiches vor dem Befahren durch und dem Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaterial im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten,
- Schutz des Baumes vor mechanischen Schäden.

Um eine Beeinträchtigung des Biotops auszuschließen, ist ein Monitoring des Biotops drei Jahren nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sofern eine Verschlechterung festgestellt wird, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

2.9.4 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu erhalten und bei Baumaßnahmen durch Aufstellung eines Bauzaunes wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Baumaßnahmen, 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. Diese Flächen dürfen nicht verdichtet oder befestigt werden. Sollten dennoch bestehende Bäume oder Gehölze in diesem Bereich ausfallen, sind diese artgleich durch standortgerechte Pflanzarten zu ersetzen. Ausgefallene Exemplare sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen. Die nicht mit Gehölzen überstellten Flächen sind als arten- und blütenreiche extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

2.9.5 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Fahr-, Lager- oder 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 Steingärten ist hierbei unzulässig.

2.9.6 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 überplanten Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses ein Ausgleichsbedarf von 2.551 Wertpunkten (WP) nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 erfolgen. Daher wird als Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine mindestens 567 m² umfassende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1171, Gemarkung Geltendorf naturschutzfachlich aufgewertet und dem einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilplan 2).

Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 1171, Gemarkung Geltendorf - Teilplan 2)

„Streuobstwiese auf extensiver Mähwiese“

Auf mindestens 567 m² der externen Ausgleichsfläche ist die Pflanzung von 3 standortgerechten, regionaltypischen heimischen Hochstamm-Obstbäumen im Abstand von ca. 8 bis 10 m vorzunehmen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzen (Ursprungsgebiet 6.1 Alpenvorland) zu verwenden. Die Ausgleichsfläche ist in den ersten 3 Jahren zunächst auszuhagern (3-5 Schnitte pro Jahr, ab Mitte/Ende Mai, Abtransport des Mähgutes). Nach der Aushagerung ist die Grasnarbe auf einer Fläche von mindestens 35 % der Gesamtfläche streifenweise (Streifen mind. 10 m) zu fräsen. Im Anschluss daran ist eine Neuansaat mit geeignetem Saatgut (z.B. Rieger-Hoffmann-Mischung) durchzuführen. Nach erfolgreicher Herstellung der Fläche ist die Fläche 1-2 x pro Jahr zu mähen (1. Mahd nicht vor dem 15.06). Drei Jahre nach erfolgter Ansaat ist ein Monitoring auf der Fläche durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde das Ergebnis mitzuteilen. Ggf. werden weitere Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustands in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Für die Ansaat der Fläche ist ausschließlich autochthones Saatgut im Sinne von Regioaatgut zu verwenden. Die Ansaatmischung hat aus dem Ursprungsgebiet 16 zu stammen. 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. Die Erfüllung der o. g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein (Vorlage des Zertifikats,

Lieferschein, Rechnung). Im ersten Jahr ist rechtzeitig nach der Ansaat und vor der Samenreife unerwünschter Beikräuter eine Schröpfungsmahd durchzuführen. Die Fläche ist auf Dauer zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Sofern der Zielzustand nach drei Jahren nicht erreicht ist, ist die Neuansaat zu wiederholen.

Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie das Mulchen der Flächen ist generell unzulässig.

Die Abgrenzung der gesamten externen Ausgleichsfläche ist mit geeigneten Holzpflöcken dauerhaft auszuflocken.

Artenlisten

Bäume - Obstgehölze

Malus domestica	Apfelbaum
Prunus avium	Süßkirsche
Pyrus communis	Birne

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme hat spätestens im darauffolgenden Frühjahr nach Fertigstellung des Rohbaus des Feuerwehrgerätehauses zu erfolgen.

2.9.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

2.9.7.1 Baufeldberäumung

Das Freiräumen des Baufeldes und die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig. Vor der Rodung ist die betroffene Baumhöhle (Nr. 0173) auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämnungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

2.9.7.2 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen sind für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist („Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten und Fledermäusen in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

2.9.7.3 Vermeidung Vogelschlag

Bei Glasfassaden, gläsernen, optisch durchsichtigen Gängen und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen > 2 m², ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist.

2.9.7.4 Quartiere für Feldsperling

Am künftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes sind mindestens drei Nistkästen für den Feldsperling umzusetzen.

2.10 Werbeanlagen

2.10.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der Fassadenfläche des einzelnen Gebäudes nicht überschreiten dürfen. Die Buchstabengröße darf 90 cm nicht überschreiten.

2.10.2 Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

2.10.3 Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind im Plangebiet unzulässig.

2.10.4 Im Bereich der Ein- / Ausfahrt der Fläche für den Gemeinbedarf auf die Feuerwehrhausstraße ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbeanlage / Informationstafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 2,00 m² und einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen im Plangebiet zulässig.

2.11 Beseitigung Niederschlags- / Oberflächenwasser

2.11.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- / Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen mittels geeigneten Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Rückhaltebecken etc.) zurückzuhalten und gedrosselt (maximaler Drosselabfluss 5 l/s) in den nördlich liegenden Hauserbach abzuleiten. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen muss mindestens 25 m³ betragen.

2.11.2 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten soweit technisch möglich nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2.12 Immissionsschutz

In Verlängerung der östlichen Gebäudefassade ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) auf einer Länge von mindestens 13,0 m eine mindestens 2,0 m hohe (über natürlich anstehendem Geländeniveau) Schallschutzwand zu errichten. Diese Schallschutzwand ist geschlossen, d. h. ohne Löcher oder Fugen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² auszuführen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 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).

3.2 In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefah-

renverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden - Mensch und Boden - Grundwasser im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes einwirken können. Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 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.

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.3 Bodenschutz

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915, Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

Um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubes zu vermeiden, wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

4.4 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Landsberg am Lech erforderlich. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist ebenfalls rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenenden zu rechnen ist.

4.6 Nutzungenzeiten Feuerwehr

- 4.6.1** Ein Übungsbetrieb innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) ist im Bereich des Plangebietes nicht zulässig.
- 4.6.2** Übungen der Freiwilligen Feuerwehr sind im Bereich des Plangebietes auf werktags zwischen 19:30 Uhr und 21:30 Uhr zu beschränken.
- 4.6.3** Die technische Überprüfung von Fahrzeugen sowie Gerätschaften ist auf den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (d. h. auf die Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken.

4.7 Zu verwendende Gehölzarten

Es ist unzulässig, eine andere als die geforderte (festgesetzte) Ware zu verwenden, z. B. ersatzweise andere Herkunftste Arten, Unterarten oder Varietäten. Unabhängig von eventuellen Lieferbedingungen der Firma sind Änderungen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und nach schriftlicher Billigung erlaubt. Es wird darauf hingewiesen, dass die bei Verstößen notwendig werdenden Reparaturmaßnahmen (z. B. Entfernung nicht-autochthonen Materials durch autochthones) dem zu Kompensationsmaßnahmen Verpflichteten vollständig angelastet werden.

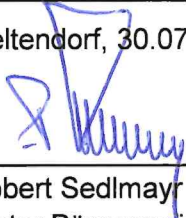
Als Streuobst-Bäume sind ausschließlich bewährte Sorten des Landkreises zu verwenden (siehe <https://www.landkreis-landsberg.de/natur-umwelt/fachberatung-fuer-gartenkultur-und-landespflege/#/>, ⇒ Dokument „Obst – 1 Obstsorten für den Landkreis Landsberg am Lech LRA + KV LL“, Streuobst S. 14).

4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

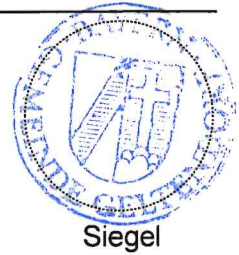
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Geltendorf, bei der auch der einfache Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

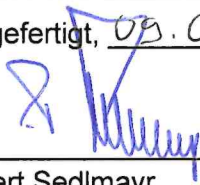
Geltendorf, 30.07.2026



Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, 09.09.26



Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister

