

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Geltendorf Süd, südlicher Teil

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Undeutsch

QS: Kneucker

Aktenzeichen

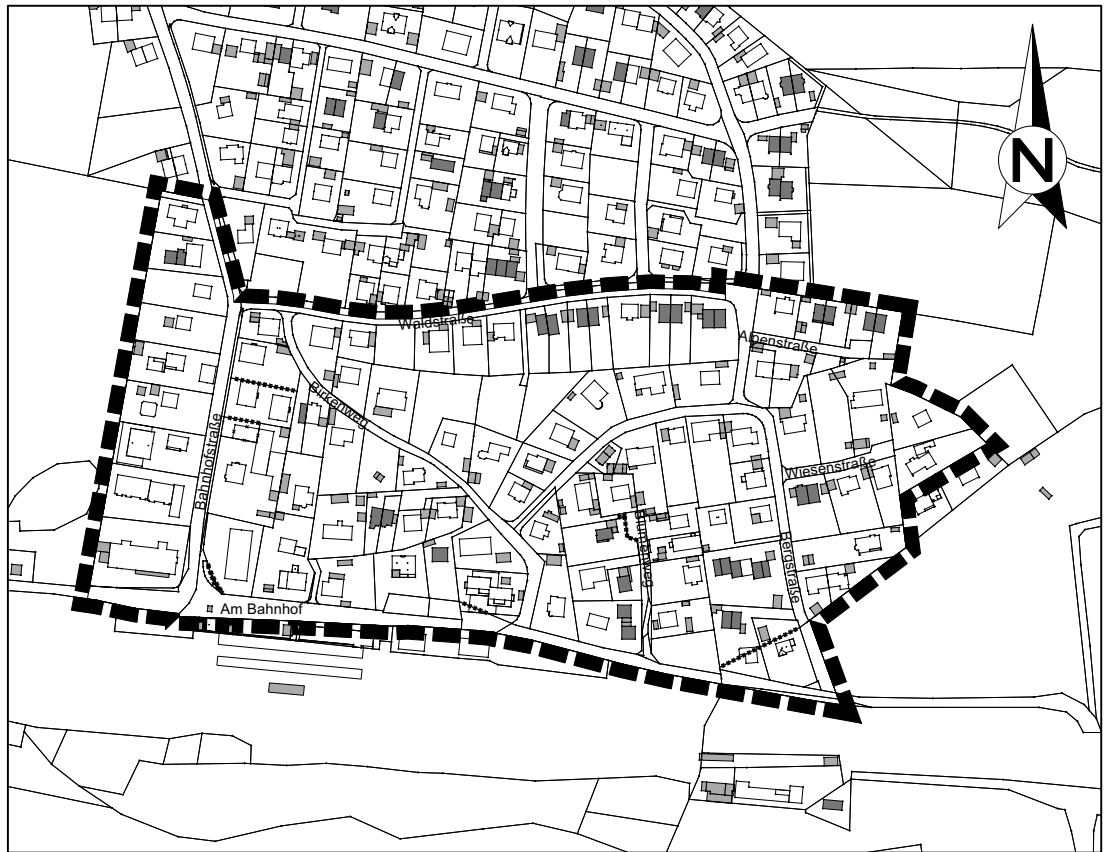
GEL 2-89

Plandatum

**11.12.2025 (Entwurf)**  
07.11.2024 (Entwurf)  
24.10.2022 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.






Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023 01/2025.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des am 05.11.1993 bekannt gemachten und außer Kraft tretenden Bebauungsplans „Geltendorf Süd, südlicher Teil“, einschließlich seiner 1. bis 11. Änderung.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen  
*hier: Art der baulichen Nutzung (A 2), Wandhöhe (A 3.2), Gesamthöhe (A 3.3), Dachformen/ -neigungen (A 6.1, A 6.2)*
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen  
*hier: Grundfläche (A 3.1, A 3.1.1, A 3.1.2, A 3.1.3)*

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, mit den Teilgebieten **WA1**, **WA2** und **WA3**  
Im **WA2** und **WA3** sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.
- 2.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 200 m<sup>2</sup>
- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v.H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 im **WA** und von 0,80 im **MI** überschritten werden.
- 3.1.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Anlage von Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,70 im **WA** überschritten werden.
- 3.2 Die bergseitige Wandhöhe darf im **WA1/ MI** maximal 9,50 m, im **WA2** maximal 6,70 m und im **WA3** maximal 3,50 m betragen.

Die talseitige Wandhöhe darf im **WA1/ MI** maximal 10,50 m, im **WA2** maximal 8,70 m und im **WA3** maximal 5,50 m betragen.

- 3.3 Die bergseitige Gesamthöhe darf im **WA1/ MI** maximal 12,00 m, im **WA2** maximal 9,70 m und im **WA3** maximal 6,50 m betragen.

- 3.4 Unterer Bezugspunkt für die bergseitigen Wand- und Gesamthöhen ist das unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzende natürliche Gelände an höchster Stelle.  
Unterer Bezugspunkt für die talseitige Wandhöhe ist das unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzende natürliche Gelände an niedrigster Stelle. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- 3.5 Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhen ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt die Wandhöhe für die höhere Seite.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhen ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

- 3.6 Bei dreigeschossigen Gebäuden mit Pult-/ Flachdach ist der Bau eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss (III+D) zulässig. Bei rundum gleich oder größer 2,0 m gegenüber dem darunterliegenden dritten Vollgeschoss zurückversetzten Dachgeschossen zählt dann die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschossversatzes und nicht bis zur Außenhaut des Dachgeschosses. Bei einer geschlossenen Mauerbrüstung zählt die Wandhöhe bis zur Oberkante der Mauerbrüstung. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

- 3.7 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

**Im WA3 muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.**


- 3.8 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sowie Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

Höhere Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 3,4 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese zugunsten der Umsetzung einer Tiefgarage benötigt werden.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze

- 4.1.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen auf einer Länge von 6 m um bis zu 2 m überschritten werden.

- 4.2  **A** Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Geltendorf wird die Tiefe der Abstandsflächen an den gekennzeichneten Baugrenzen mit 0,4 H und mindestens 3,0 m festgesetzt.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Fläche von je 15 m<sup>2</sup> sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Gartenzonen gelten die Festsetzungen gemäß A 10.1. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

Unter einem gemäß A 10.2 oder A 10.3 zum Erhalt festgesetzten Gehölz sind bauliche Anlagen unzulässig.

- 5.2 Garagen und seitlich geschlossene Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen.

~~5.3 Pro Grundstück sind oberirdisch maximal 6 Stellplätze zulässig. Ab 7 nachzuweisenden Stellplätzen sind alle zwingend in einer Tiefgarage anzuordnen. Besucherstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.~~

~~5.4 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf sind auf folgenden Flurnummern folgende Anzahl an Stellplätzen oberirdisch zulässig:~~

<del>Fl.Nr. 1598/3</del>	<del>Bahnhofstr. 120</del>	<del>9 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1598/4</del>	<del>Bahnhofstr. 122a—122e</del>	<del>8 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1600/6</del>	<del>Bahnhofstr. 125</del>	<del>17 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1599/7</del>	<del>Bahnhofstr. 132 + 132a</del>	<del>9 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1599/2</del>	<del>Bahnhofstr. 136</del>	<del>29 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1604/2</del>	<del>Am Bahnhof 19</del>	<del>7 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1601/9</del>	<del>Am Bahnhof 23</del>	<del>7 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1603/8</del>	<del>Birkenweg 10</del>	<del>8 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1609/4</del>	<del>Bergstr. 4</del>	<del>11 Stellplätze</del>
<del>Fl.Nr. 1610/4</del>	<del>Bergstr. 14a—14f</del>	<del>5 Stellplätze</del>

~~5.5 Für Mehrfamilienhäuser mit öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ist nur mindestens folgende Anzahl an Stellplätzen bereitzustellen:~~

~~Bei Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> => 0,6 Stellplätze~~

~~Bei Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> => 0,9 Stellplätze~~

~~Bei Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> => 1,2 Stellplätze~~

~~Die notwendigen Stellplätze sind auf eine Stelle hinter dem Komma zu ermitteln und arithmetisch auf ganze Zahlen auf-/ abzurunden.~~

- 5.6 Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen, jedoch nicht unter einem gemäß A 10.2 oder A 10.3 zum Erhalt festgesetzten Baum/ Gehölz. Zu Grundstücksgrenzen müssen Tiefgaragen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten; zu Straßenbegrenzungslinien muss kein Mindestabstand eingehalten werden. Ausnahmsweise darf auf den Fl.Nrn. 1628/41 (Birkenweg 12), 1603/5 (Birkenweg 12) und 1599/7 (Bahnhofstr. 132+132a) ein Grenzanbau umgesetzt werden.

- 5.7 Die Rampen von Tiefgaragen sind baulich zu integrieren oder als geschlossenes Gebäude auszubilden und schallmindernd auszukleiden.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

- 5.8 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mindestens 80 cm, auf den Flurnummern 1603/5 und 1628/41 nur mindestens 60 cm, betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Im **WA2** und **WA3** sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 20° bis 48° zulässig. Abweichend dürfen Garagen, **Carports und Nebenanlagen** mit begrünem Flachdach ausgeführt werden.

- 6.2 Im **WA1** und **MI** sind nur Shed-/ Paralleldächer und gewölbte Dächer unzulässig. Dachneigungen sind von 0° bis 48° zulässig.

- 6.3 Die Dachflächen geneigter Dächer sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen. Flachdächer sind zu begrünen. Pultdächer sind auch mit wasserwirtschaftlich unbedenklicher Blecheindeckung zulässig. **Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.**

~~6.4 — Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.~~

~~6.4.1 — Es nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten beträgt maximal 1/3 der zugeordneten traufseitigen Gebäudelänge. Der Abstand zum Ortsgang beträgt mind. 1,5 m. Die Oberkanten der Gauben müssen mind. 0,5 m unter dem Hauptdachfirst zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.~~

- 6.4.2 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Zwerchgiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um max. 1,0 m überschreiten.

- 6.5 Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung und mit gleicher Gebäudelänge der innenliegenden Fassade zu errichten.

## 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind sockelfrei bis maximal 1,10 m Höhe zulässig.




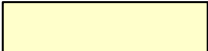

- 7.2 Als Materialien sind Holz, Metallgitter oder Maschendraht zulässig, wobei der Abstand zwischen den Elementen mindestens 30 % der Ansichtsfläche ausmacht.

- 7.3 ~~Entlang der Erschließungsstraßen und zur freien Landschaft sind als Gehölzpflanzungen.~~ Es sind nur Hecken (lebende Einfriedungen) aus Laubgehölzen oder Eiben bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.



## 8 Solarenergie

- 8.1 Auf Neubauten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 8.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur in die Dachflächen integriert oder mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.



## 9 Verkehrsflächen



- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 9.2.1  Parkplatz
- 9.3  private Verkehrsfläche
- 9.4  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

## 10 Flächen für Versorgungsanlagen

- 10.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:
- 10.1.1  Elektrizität

## 11 Grünordnung

- 11.1  Gartenzone
- Die Gartenzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Abweichend davon sind zulässig:
- Gartenhäuser mit begrünten Dächern bis max. 15 m²
  - Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen gemäß A 4.1.1
  - Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind. 1,0 m
- 11.2  zu erhaltende Bäume, teilweise mit Bezeichnung der Art

- 11.3  zu erhaltender vermessener Baum,  
mit Bezeichnung der Art
- 11.4  zu erhaltende Gehölze
- 11.5 Auf Baugrundstücksflächen sind, im Kronenbereich (=Wurzelbereich) der gemäß A 10.2 und A 10.3 zum Erhalt festgesetzten Gehölze, alle baulichen Anlagen unzulässig. Abweichend ist auf den Flurnummern 1602/31 (Bergstr. 1) und 1608/5 (Bergstr. 2), 1608/7 (Blumenweg 5) je eine Zufahrt zulässig.
- 11.6 Je vollendeter 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, ~~heimischer~~ Obst- oder Laubbaum [siehe Artenliste unter den Hinweisen] zu pflanzen. Laubbäume sind als Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstamm, mind. 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 8 - 10 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen.
- 11.7 Gemäß A 10.2, A 10.3 und A 10.5 festgesetzte Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall oder Entfernen sind sie durch Neupflanzung eines Baums gleicher Wuchsklasse in der gemäß A 10.5 festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr auf demselben Grundstück zu ersetzen.
- 11.8 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 12 Artenschutz
- Vor einer Bebauung der Flurnummer 1602 ist dort eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchzuführen. Gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.
- 13 Wasserschutz
- 13.1 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, das infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 13.2 Bei Neubau eines Hauptgebäudes ist auf dem entsprechenden Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser zu errichten. Die Anlage ist unterirdisch (Zisterne) oder im Gebäude herzustellen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 1 m<sup>3</sup> je volle 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche. Wird ein Wert kleiner 3 m<sup>2</sup> ermittelt, so ist eine Anlage mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen herzustellen.



- 13.3 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Es sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert  $\leq 0,7$  zu verwenden.
- 13.4 Bei einer Bebauung der Flurnummern 1609/4 (Bergstraße 4), 1609/6 (Bergstraße 6) und 1610/7 (Bergstraße 8) ist jeweils ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

## 14 Immissionsschutz


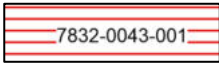

- 14.1 Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w}$ , ges sämtlicher Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und der Dachhaut) bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Wohngebäude muss bis zu einem Abstand von 75 m zur Mitte der Bahnlinie 45 dB und bis zu einem Abstand von 150 m zur Mitte der Bahnlinie 40 dB und bis zu einem Abstand von 250 m zur Mitte der Bahnlinie 35 dB betragen.
- 14.1.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an Wohngebäuden an der Bahnlinie München-Lindau mindestens bis zu einem Abstand von 75 m von der Mitte der Bahnlinie Schallschutzfenster der Klasse 4 und bis zu einem Abstand von 150 m von der Mitte der Bahnlinie Schallschutzfenster der Klasse 3 gemäß Richtlinie VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (neueste Ausgabe) einzubauen. Alternativ können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden, die nur diese Schallschutzfenster-Klassen verwenden.
- 14.1.2 Zusätzlich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, mindestens bis zu einem Abstand von 250 m zur Mitte der Bahnlinie, Schallschutzfenster mit eingebauter Lüftungseinheit oder alternativ Lüftungsanlagen in allen Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen. Alternativ können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.
- 14.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße LL 13 mindestens bis zu einem Abstand von 35 m zur der Mitte der Straße die Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Belüftungsfenstern in allen Wohngebäudefassaden mit direkter Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 13 mit Lüftungseinrichtungen zu versehen. Dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit sein oder es können Lüftungsanlagen eingebaut werden. Alternativ können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.

## 15 Bemaßung

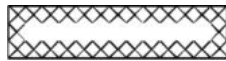


Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bodendenkmal D-1-7832-0084,  
verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- 2  Biotopkartierung (Flachland) mit Nummerierung:  
7832-0043-001 Gehölz im südlichen Ortsbereich von Gel-  
tendorf;  
7832-0042-002 Gehölze im Bereich des Geltendorfer  
Bahnhofs
- 3  Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebau-  
ungsplans „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“





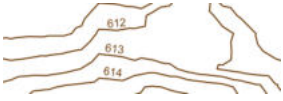


## C Kennzeichnungen



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere  
bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten er-  
forderlich sind, *hier*: Sicherung gegen Baumwurf (§ 9 Abs.  
5 Nr. 1 BauGB).

Durch Bauen in Nahbereich von Wald besteht Gefahr durch umstürzende Bäume.  
In einer Entfernung von weniger als 35 m zum Wald sind Dachstühle daher baulich  
zu verstärken.

## D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 1601/28 Flurstücksnummer, z.B. 1601/28
- 4  bestehende Bebauung
- 5  abzubrechende Bebauung
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 612,0 m ü NHN, natürliches Gelände
- 7  Für den Immissionsschutz relevante Abstände zur Mitte der Bahnlinie.
- 8  zur Entfernung vorgesehene Gehölze

### ~~9. Nutzungsschablone~~

WA2	II
WH 6,70/ 8,70	
GH 9,70/ 11,70	

Art der Nutzung	<del>maximal zulässige Geschossigkeit</del>
	<del>Wandhöhe bergseitig/ Wandhöhe talseitig</del>
	<del>Gesamthöhe bergseitig/ Gesamthöhe talseitig</del>

- 9 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Geltendorf, in ihrer jeweils gültigen Fassung, wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung („Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge“)
- [Spielplatzsatzung](#)
- Abstandsflächensatzung („Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Geltendorf“)
- Einfriedungssatzung („Satzung über Einfriedungen“)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

### 10 Grünordnung

- 10.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- 10.2 Bauliche Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind möglichst zu vermeiden. Während der Bauarbeiten ist der Kronentraufbereich durch Abgrenzung mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen. In diesem Bereich dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen. Bei unvermeidlichen baulichen Maßnahmen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 10.3 Die Pflanzung folgender heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

**Bäume:**

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

**Sträucher:**

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Entlang des Birkenwegs wird die Pflanzung von Betula pendula (Sand-Birken) empfohlen.

## 11 Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es in der Zeit vom 01. März bis 30. September (Sommerfällverbot) aus artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Gehölze sind vor Fällung/ Rodung auf das Vorhandensein von Winterquartieren (z.B. von Fledermäusen) bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen. **Werden Habitatstrukturen gefunden, ist eine sachverständige Person zu Rate zu ziehen.**

Nach § 67 Absatz 1 BNatSchG besteht unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung vom sogenannten „Sommerfällverbot“ zu stellen. Dann ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden und ggf. sind vor der Fällung Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Immer zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

~~Sollen (Neben-)Gebäude abgebrochen werden, so hat dies gegebenenfalls in Zeiten~~

~~zu erfolgen, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch auf Fledermäuse untersucht werden.~~ Beim Abbruch von Gebäuden bedarf es im Vorfeld einer artenschutzrechtlichen Überprüfung durch eine sachverständige Person, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler), Fledermäuse etc. betroffen sind. Bei streng geschützten Arten sind nicht nur diese, sondern auch deren Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten geschützt. Die Untere Naturschutzbehörde steht bei Fragen als Ansprechpartner zur Verfügung.

## 12 Niederschlagswasser

12.1 Die kleinräumig wechselnden Verhältnisse des Baugrundes erfordern bei jedem Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten, einschließlich Angaben über die Sickerfähigkeit des Bodens.

12.2 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante sowie über dem natürlichen/ veränderten Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zum Nachteil höher oder tiefer liegender Grundstücke behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

## 13 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Im Bereich des bestehenden Bodendenkmals bedürfen Erdarbeiten gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

## 14 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Insbesondere im Nahbereich von Bahnanlagen können Bodenbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich von Altlasten ist die Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

Kartengrundlage      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung ~~04/2023~~  
01/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis  
nicht geeignet.

Maßentnahme      Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind  
etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde      Geltendorf, den .....  
  
.....  
Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2022 hat in der Zeit vom 15.12.2023 bis 27.01.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2022 hat in der Zeit vom 15.12.2023 bis 27.01.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2024 bis 07.02.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2024 bis 07.02.2025 beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme auf 14 Tage verkürzt wird.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut eingeholt.
8. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Geltendorf, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr

**9. Ausgefertigt**

Geltendorf, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Geltendorf, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr