

Gemeinde **Geltendorf**  
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan **Kaltenberg**  
Schüleinstraße Verz. Nr. 3.07

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-48 Bearb.: Wi/Kun/Na

Plandatum 09.11.2000  
04.12.2001  
10.01.2002  
18.04.2002  
07.08.2002

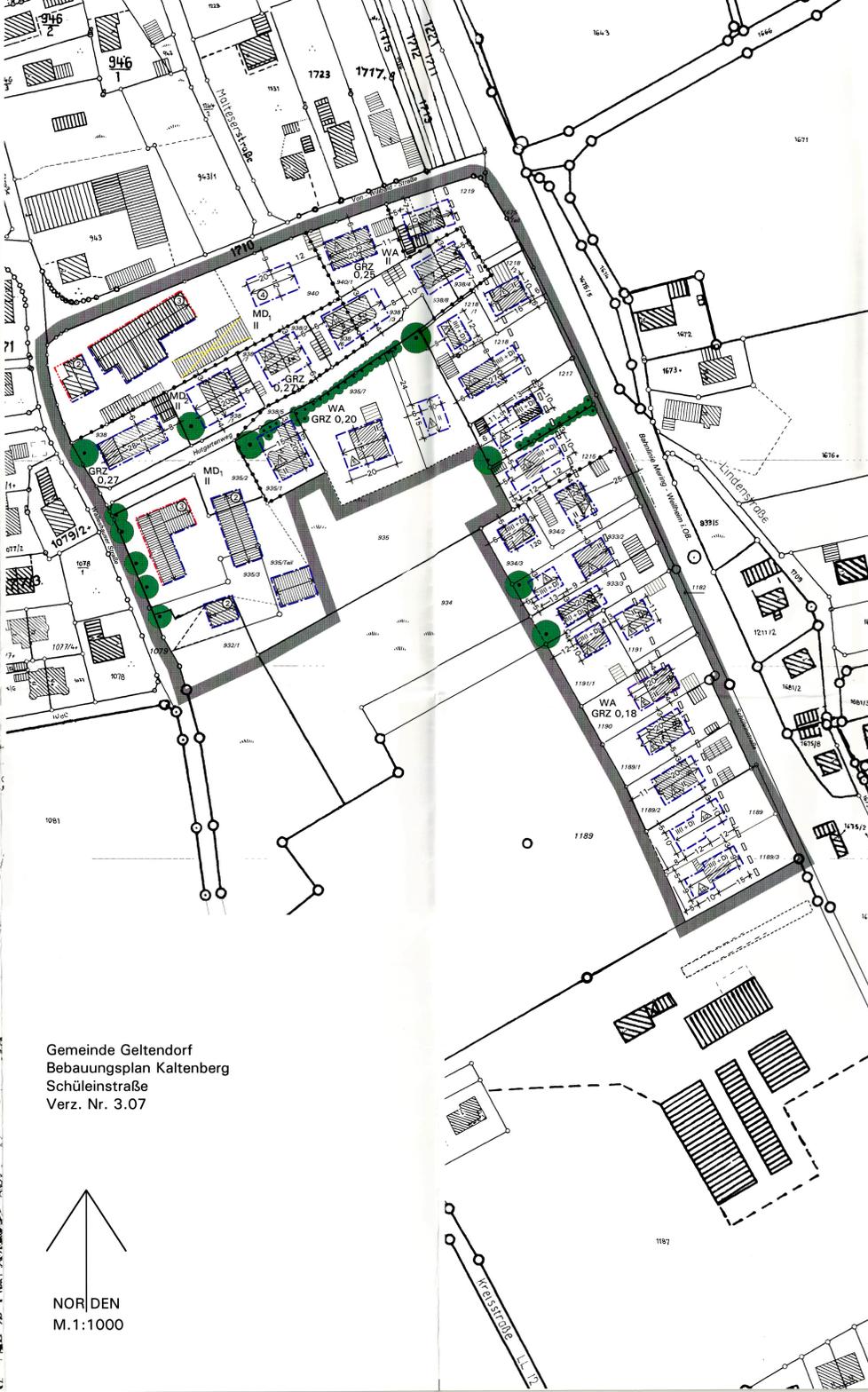
Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 30 Abs. 3 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



Gemeinde Geltendorf  
Bebauungsplan Kaltenberg  
Schüleinstraße  
Verz. Nr. 3.07

NOR DEN  
M.1:1000



**A Festsetzungen**

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet  
Tankstellen sind nicht zulässig.

2.2 **MD** Dorfgebiet

Gewerbliche Nutzung ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Dies gilt nicht für landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Im MD1 sind aus städtebaulichen Gründen Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Im MD2 ist aus städtebaulichen Gründen die bauliche Nutzung eingeschränkt auf Wohngebäude, Einzelhandels- und Handwerksbetriebe.

2.3 **⊙** Höchstdreiflässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. drei Wohnungen

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit je 200 qm Grundstücksfläche begrenzt. Bei Grundstücksteilungen ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten anteilig zu verteilen.

2.5 **—•••••** Abgrenzung hinsichtlich unterschiedlicher Art der Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GRZ 0,18** Höchstzulässige Grundflächenzahl, z. B. GRZ = 0,18

Überschreitungen der Grundflächenzahl sind nur zulässig durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 bis zum Höchstwert gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4 im WA und GRZ 0,6 im MD) sowie alsseitig verglaste Wintergärten gemäß Festsetzung A.3.4.

3.3 **II** Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. (Wandhöhe max. 6,70 m).

**II (I + D)** Höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, das obere Vollgeschoss jedoch nur als ausgebauter Dachgeschoss. (Wandhöhe max. 5,20 m).

3.4 Allseitig verglaste Anbauten (Wintergärten) sind je Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von 15 qm zulässig und sind nicht auf die höchstzulässige GRZ anzurechnen. Sie dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn die Abstände gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

4 Baugrenze und Bauweise

4.1 **—•••••** Baugrenze

**—•••••** Baulinie

4.2 Soweit Baugrenzen entlang bestehender Gebäudefronten dargestellt sind, ist der Verlauf dieser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten der Gebäude festgesetzt.

4.3 Unbeschadet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO grundsätzlich einzuhalten (Art. 7 Abs. 1, Halbsatz 2 BayBO).

Bei Um- und Ausbauten, die im MD 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 Belüftungs- und Lüftungssituation sich nicht nachteilig verändert sowie der Wohnfriede gewahrt bleibt.

Ansonsten sind bei Um- und Neubauten die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen laut BayBO einzuhalten sowie die erforderlichen Zustimmungen von betroffenen Einrichtungen (Fachbehörden) einzuholen.

4.4 Es ist offene Bauweise festgesetzt

4.5 **△** Nur Einzelhaus zulässig.

4.6 **△** Nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

4.7 Bei Grundstücksteilungen sind folgende Mindestgrundstücksgrößen einzuhalten:  
Einzelhaus 600 qm  
Doppelhaus 400 qm  
Die Flächen für Zufahrten bei Grundstücken in 2. Reihe sind hierauf nicht anzurechnen.  
Die Teilung von Grundstücken bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Höhenlage der Gebäude

- Die Höhe der Oberkante des EG-Rohfußbodens, gemessen über natürlichem Gelände, darf bei Hauptgebäuden 0,3 m nicht überschreiten.

- Lichtgrößen, Abgrabungen oder Aufschüttungen an Hauptgebäuden über 0,5 m (Höhe oder Tiefe), gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, sind nicht zugelassen.

- Nebengebäude und Garagen sind mit ihrer OK Fußboden auf Höhe des natürlichen Geländes zu errichten. An diesen Gebäuden sind keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

- Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein Kniestock nur als konstruktive Platte von höchstens 0,3 m zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren in Außenwandlage.

- Die traufseitige Wandhöhe darf 6,70 m nicht überschreiten. Die Wandhöhen werden von der natürlichen Geländeoberfläche aus gemessen.

5.2 Dächer von Hauptgebäuden sind grundsätzlich nur als Satteldächer mit gleicher Dachneigung zulässig.

Bei einer Wandhöhe bis 5,20 m sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° bis 40° zulässig. Bei Wandhöhen von 5,20 m bis 6,70 m sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis 30° zulässig. Pultdächer sind nicht erwünscht.

5.3 Pro Hausseite sind je Haus/Doppelhaushälfte Dachflächenfenster mit max. 1,8 qm lichter Glasfläche zulässig. Dies kann unter Beibehaltung der Gesamtgröße auf kleinere Dachflächenfenster aufgeteilt werden.

5.4 Bei Dachneigungen ab 35° sind Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel zulässig. Gauben dürfen einzeln eine Breite von 1,8 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind auf eine Breite von 4 m begrenzt. In der Summe dürfen Dachaufbauten ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Gauben und Zwerchgiebel müssen mit ihrem First mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirsts ansetzen. Dachaufbauten müssen untereinander und zum Dachrand am Giebel mindestens ihre Breite als Abstand einhalten.

5.5 Dachanschnitte sind unzulässig.

5.6 Ausnahmen von der zulässigen Dachneigung, insbesondere bei Erweiterung bestehender Gebäude sind im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt zulässig.

5.7 **←** Hauptfirstrichtung  
Der First ist parallel zur längeren Gebäudekante zu legen.

5.8 Für die Außenwände der Gebäude sind nur heller Putz oder Holzverkleidung zulässig.

5.9 Für die Dachneigung sind nur naturrote Ziegel oder andere kleinteilige Dachsteine in roten Farbtonen zu verwenden.

5.10 Doppelhaushäuser sind bezüglich Höhe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

5.11 Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen „Verordnung über Einfriedungen“ zu erstellen. Hecken sind allgemein als lebende Einfriedungen zulässig.

5.12 Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Die Zahl der Stellplätze ist herzustellen gemäß gemeindlicher Satzung.

6.2 Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in Form von Garagen und offenen Stellplätzen unterzubringen.

Garagen sind allgemein zulässig gem. Art. 7 Abs. 4 und Art. 52 BayBO. Zulässig sind gleichermaßen geschlossene Garagen wie offene Garagen (Carports). Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen und auf unbebauten Flächen der privaten Grundstücke. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei Abständen von 7,0 m und mehr ist die Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf 3,0 m zu begrenzen.

6.3 Doppel- und Mehrfachgaragen müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

Für Garagen sind nur geneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 25° zugelassen. Es ist ausnahmsweise Flachdach zulässig, wenn dies mit fachmännisch ausgeführter Begrünung versehen wird.

6.4 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen anzulegen.

7 Grünordnung

7.1 **●** zu erhaltender Baumbestand  
Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen.

7.2 **●●●●●** zu erhaltende Hecke (Feldgehölz)

7.3 Zeichnerisch oder textlich festgesetzte Bäume und Sträucher sind aus folgenden heimischen Arten vorzusehen:

**Bäume**  
Bergahorn Esche Hainbuche  
Flatterulme Eiche Mandelweide  
Grauerle Birke Eberesche  
Kiefer Buche  
Salweide Traubenkirsche  
sowie alle Obstbäume als Hochstamm

**Sträucher**  
Hartrieel Hasel Weißdorn  
Holunder Heckenkirsche Johanniskraut  
Schneeball Schlehdorn Faulbaum  
Schlehe Kreuzdorn

7.4 Pro Grundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 300 qm Gesamtgrundstückfläche ein heimischer Baum oder hochstämmiger Obstbaum steht.

7.5 Für Hecken sind Fichte und Thuja unzulässig.

7.6 Festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Bäume sind nachzupflanzen.

7.7 Terrassen und Fußwege (Hauszugänge) sind wasserdrüchlässig zu befestigen.

7.8 Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichttraumprofil des Gleises fallen können. Die gesetzlichen Mindestabstände sind auf jeden Fall einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit bestehende Anpflanzungen den Eisenbahnbetrieb und die Verkehrssicherheit beeinträchtigen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden bzw. zu entfernen.

7.9 Tag-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden.

8 Versorgungsanlagen

8.1 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen unterzubringen. Sie sind entweder baulich zu integrieren oder straßenseitig bündig mit dem Zaun (bzw. Grundstücksgrenze) aufzustellen.

8.2 Leitungen der Versorgungsunternehmen können sowohl oberirdisch als auch unterirdisch verlegt werden.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Bei nur geringer Sickerfähigkeit des Untergrundes wird die Ableitung des Niederschlagswassers über Rohrleitungen mit Notüberlauf zum Vorfluter empfohlen.

Bei Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind die Anforderungen der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN0G) zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

3.3 Staunasser Untergrund ist nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

3.4 Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

9.2 **□□□□□** Im Abstand bis zu 25 m von der Bahnlinie (Gleis) können Erschütterungsmissionen sowie daraus resultierende sekundäre Luftschall nicht ausgeschlossen werden. Im Bauvollzug (Genehmigungs- und von der jeweiligen geplanten Nutzung - gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Gutachters - vorab die Situation abzuklären und sicherzustellen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen vorliegen.

9.3 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn, in seiner jeweiligen Form, sind sowohl Seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterungen, Lärm, Funkflug und dergleichen, die von der Bahnanlage und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem BImSchG, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

10 Festgesetzte Maße

**← 12 →** Maßzahl in Metern, z. B. 12 m

**B Hinweise**

1 Zeichnerische Darstellung

**—•••••** Bestehende Grundstücksgrenze

**-----** Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**195** Flurstücknummer, z. B. 195

**▨▨▨▨▨** Bestehendes Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

**▨▨▨▨▨** Abzubrechendes Gebäude

2 Belange der Eisenbahn

2.1 Im Planbereich ist durch die Bahnlinie Weilheim - Mering hinsichtlich Schallimmissionen mit Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte zu rechnen.

2.2 Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH, Augsburg, als Nachbar einzuholen.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe der Bahnanlagen ergeben wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine Kranevereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mindestens 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Bei Vorhaben, wo das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

3 Wasser und Abwasser

3.1 Alle Grundstücke müssen an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Geltendorf. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sein.

3.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist grundsätzlich an Ort und Stelle zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN0GW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Bei nur geringer Sickerfähigkeit des Untergrundes wird die Ableitung des Niederschlagswassers über Rohrleitungen mit Notüberlauf zum Vorfluter empfohlen.

Bei Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind die Anforderungen der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN0G) zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

3.3 Staunasser Untergrund ist nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

3.4 Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

4 Landwirtschaft

Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die angrenzende Land- und Forstwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen.

5 Altlasten

Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

6 Nachhaltige Gebäudenutzung

Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. Regenwasserzisternen) wird ausdrücklich empfohlen.

7 Gartenbau

Regionaltypische Obstsorten sind vom Kreisverband für Gartenbau und Landespflege e. V. des Landkreises Landsberg am Lech zusammengestellt worden.

8 Genehmigung von Baugesuchen

Da es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, können Baugesuche nicht im Freistellungsverfahren genehmigt werden.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1.000  
SW 1.19.14, 1.19.19

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

Planfertiger: München, den 28.11.02  
I.A. Wehr  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den .....  
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.11.2002 gefasst und am 21.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.11.2002, hat in der Zeit vom 21.11.2002 bis 23.11.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 21.11.2002, hat in der Zeit vom 21.11.2002 bis 23.11.2002 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 21.11.2002 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 21.11.2002, hat in der Zeit vom 21.11.2002 bis 23.11.2002 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2002 wurde vom Gemeinderat am 21.11.2002 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Geltendorf, den 28.11.2002  
(Siegel) Willi Lehmann, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 28.11.2002, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2002 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Geltendorf, den 28.11.2002  
(Siegel) Willi Lehmann, Erster Bürgermeister