

**Satzung der Gemeinde Geltendorf über die Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen (Einbeziehungssatzung „Filzstraße“)**

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

**I. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grundstücke Flur Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**II. Zulässigkeit von Bauvorhaben**


Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB.

**III. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist
- 0,30 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,30)
- WH=5,0m maximal zulässige Wandhöhe (nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)
- OK=8,5m maximal zulässige Gebäudeoberkante

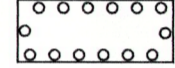
**2. Bauweise, Baugrenze**

- o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
-  Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

**3. Dachform**

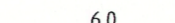

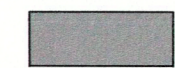

- SD Satteldach

**4. Grünflächen**

-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**5. Sonstige Festsetzungen**

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

-  Maßzahl in Meter
- III. Hinweise durch Planzeichen**
-  bestehende Flurstücksgrenze
- 1962 Flurstücksnummer
-  bestehendes Gebäude
-  Abgrenzung vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Paar

**III. Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (ausgenommen Flächen mit Pflanzbindung), wenn die Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) erfüllt sind.

**3. Höhenlage**

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens neuer Wohngebäude (ausgenommen Fl. Nr. 967) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der mittig an der jeweiligen Garageneinfahrt anliegenden Straßenhinterkante liegen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 967 muss die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens neuer Wohngebäude auf einer Höhe von mindestens 562,0 m ü. NN liegen. Eine Überschreitung dieser Höhe um bis zu 0,2 m ist zulässig.

**4. Grünordnung**

Zur Ortsrandeingrünung ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung eine Gehölzpflanzung mit standortheimischen Bäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste in der festgesetzten Pflanzenqualität zu entwickeln. Je Grundstück ist dabei mindestens 50 % dieser Fläche mit Sträuchern (1 Stck./m²) in mehreren Gruppen zu bepflanzen. Die Pflanzung geschnittener Hecken sowie die Anordnung von Gartenhäusern, Geräteschuppen oder Pergolen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist unzulässig.

**Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II**

- Feid-Ahorn Acer campestre
- Hainbuche Carpinus betulus
- Vogel-Kirsche Prunus avium
- Mehlbeere Sorbus aria
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

**Sträucher**

- Kornelkirsche Cornus mas
- Hartriegel Cornus sanguinea
- Hasel Corylus avellana
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Liguster Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Schlehe Prunus spinosa
- Kreuzdorn Rhamnus cathartica
- Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum
- Hunds-Rose Rosa canina
- Wein-Rose Rosa rubiginosa
- Purpur-Weide Salix purpurea
- Korb-Weide Salix viminalis
- Wolliger Schneeball Viburnum lantana
- Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen.

Die privaten Grünstrukturen zur Ortsrandeingrünung können für erforderliche Grundstückszufahrten/-zugänge unterbrochen werden.

**5. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt 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 „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.

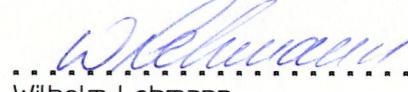
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

**6. Inkrafttreten**

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen tritt am Tag der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

**7. Ausgefertigt:**


Geltendorf, den 22.05.13

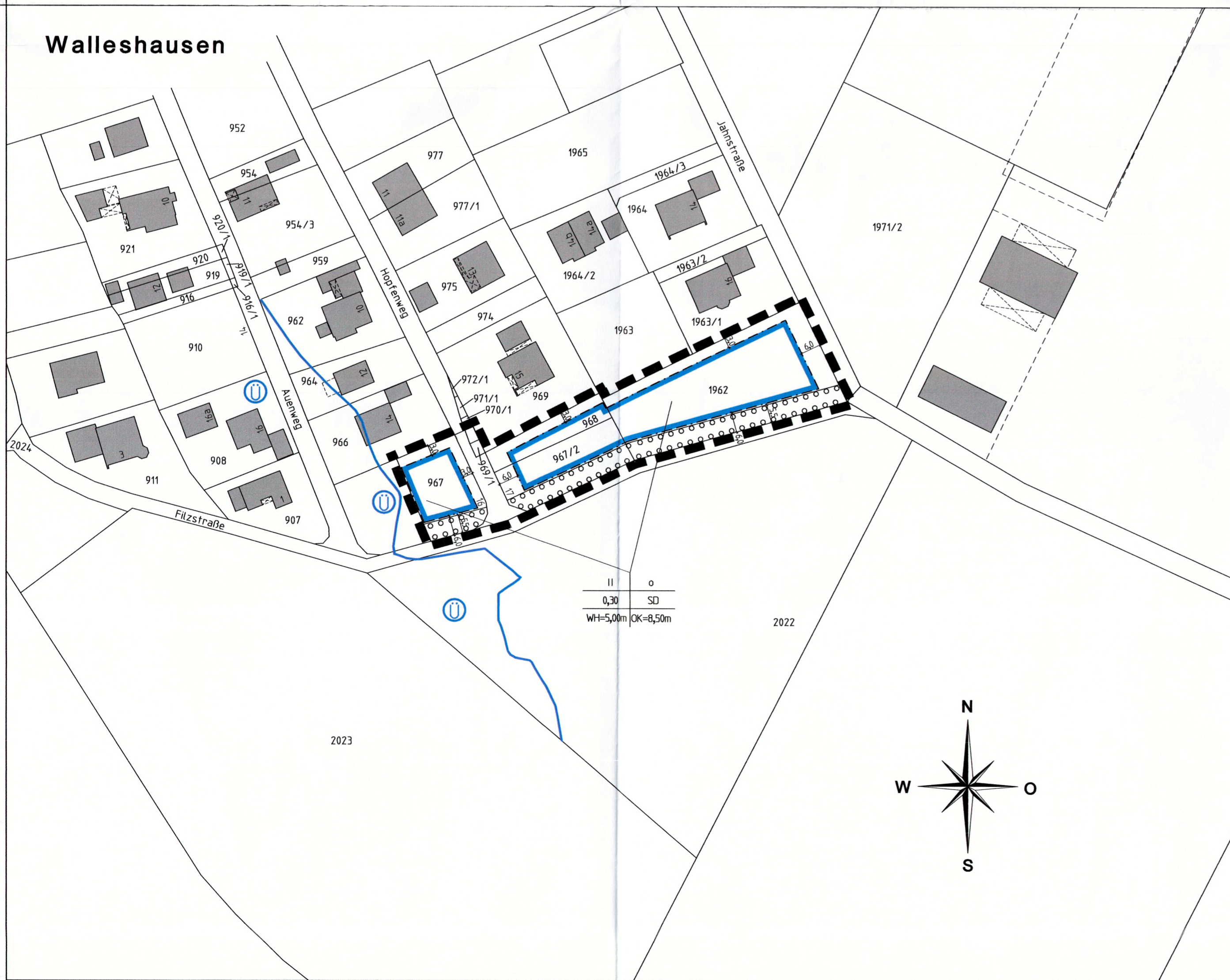
  
Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister

**8. Der Satzungsbeschluss zu der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen wurde am 22.05.13 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen ist damit in Kraft getreten.

Geltendorf, den 22.05.13

  
Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister



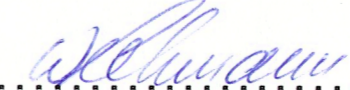
Geltendorf, 22.05.13

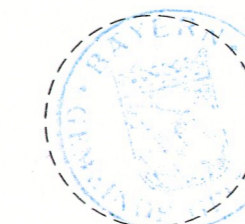
  
Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

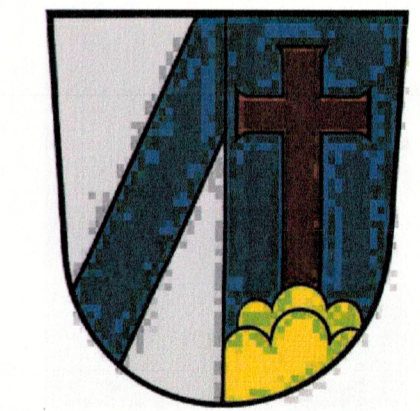
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat in der Sitzung vom 25.10.2012 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen (Einbeziehungssatzung "Filzstraße") beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen in der Fassung vom 22.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2012 in der Zeit vom 21.12.2012 bis 31.01.2013 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen in der Fassung vom 22.11.2012 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis 31.01.2013 öffentlich ausgeteigt.
4. Zu dem Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen in der Fassung vom 22.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2013 in der Zeit vom 25.03.2013 bis 26.04.2013 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen in der Fassung vom 07.03.2013 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2013 bis 26.04.2013 erneut öffentlich ausgeteigt.
6. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2013 die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flurnummer 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen gemäß §34 Abs.4 und Abs.5 BauGB sowie §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2013 als Satzung beschlossen.

Geltendorf, den 22.05.13

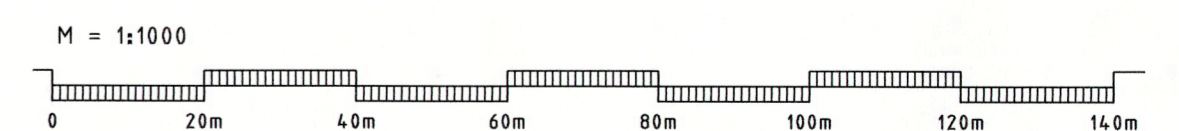
  
Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister



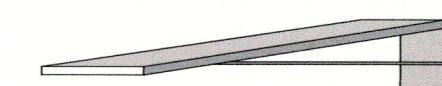
**Gemeinde  
GELTENDORF**  
Landkreis Landsberg am Lech



**SATZUNG ÜBER DIE EINBEZIEHUNG  
DER GRUNDSTÜCKE FLUR NR.  
967 (tlw.), 968, 967/2 UND 1962 IN  
DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN  
ORT WALLESHAUSEN  
(EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
"FILZSTRASSE")**



KISSING, den 22.11.2012  
geändert am 07.03.2013  
geändert am 02.05.2013



**ARNOLD CONSULT AG**  
Beratende Ingenieure und Architekten  
Bahnhofstr.14.1, 86438 Kissing  
Tel. 08233 / 7915-0, Fax 7915-16  
E-Mail: info@arnold-consult.de