



Planbezeichnung:

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“

umfassend die Fl.Nr. 66/3,  
Gemarkung Kottgeisering

Planfertiger:

**stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin  
**Silke Drexler**  
Mittlerer Weg 9  
86919 Utting a. A.

**Tel** 08806 - 92 48 722  
**Mobil** 0172 - 139 5372  
drexler@stadtundland.bayern  
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:

22.09.2025      VORENTWURF

### Inhalt:

|    |                                           |
|----|-------------------------------------------|
| B1 | Übersicht - Geltungsbereich (M 1:1000)    |
| B2 | geänderte Festsetzungen durch Planzeichen |
| C  | geänderte Festsetzungen durch Text        |
| D  | Hinweise                                  |
| E  | Verfahrensvermerke                        |
| F  | Begründung                                |

Die Gemeinde

### Kottgeisering

erlässt gemäß § 1 Abs. 8 sowie §§ 2, 9, 10 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“ als

**Satzung :**

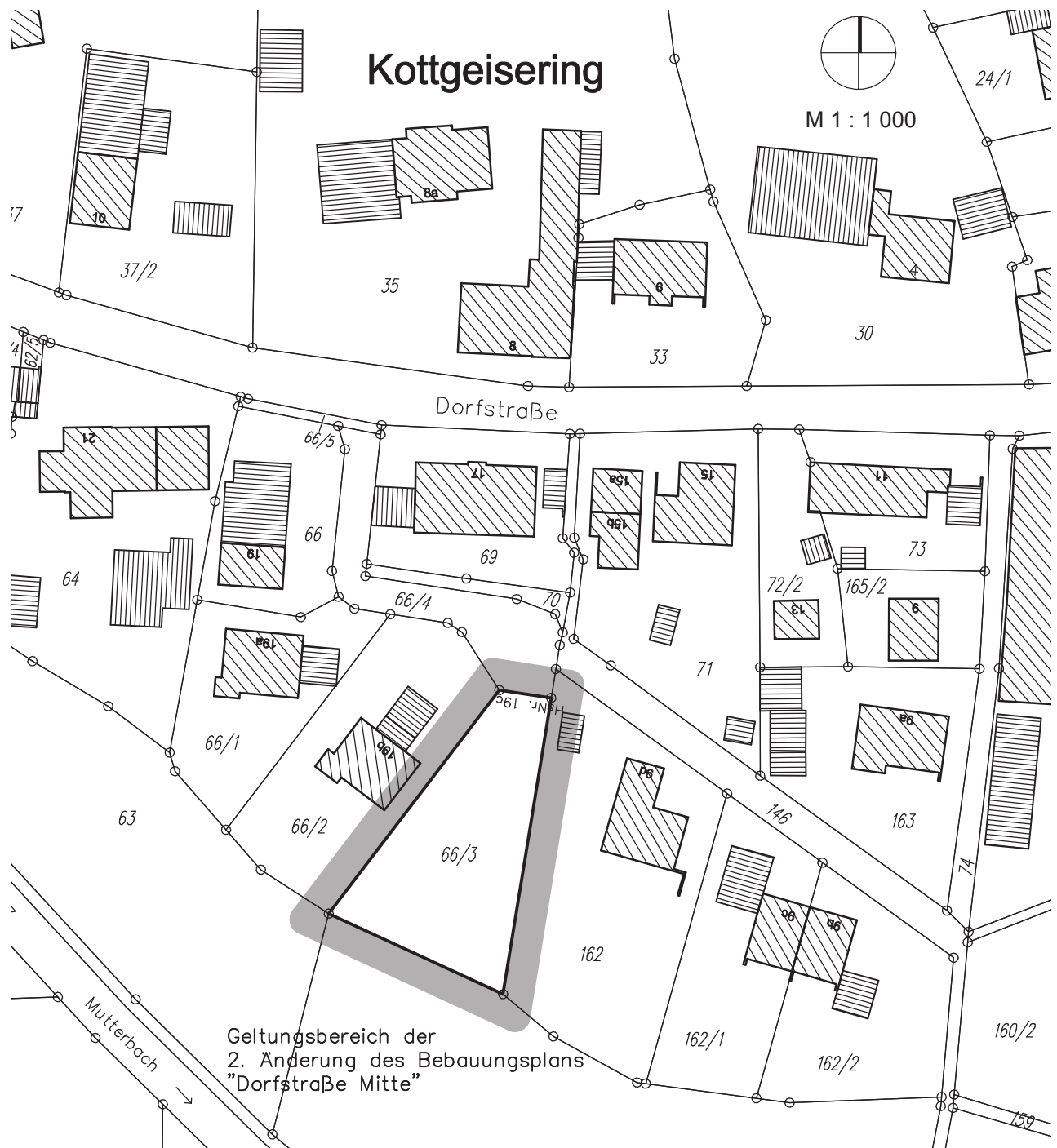
# GEMEINDE KOTTGEISERING



## 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“

### B1. ÜBERSICHT

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“ (Fl.Nr. 66/3, Gemarkung Kottgeisering), worin die geänderten textlichen Festsetzungen (Bauweise IID, WH 6,22 m, DN 24°) gelten:



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

**B2. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN sowie durch C. TEXT****1. Geltungsbereich**

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung
- b) Diese 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nr. 66/3, Gem. Kottgeisering) in Teilen die rechtsverbindliche 1. Änderung i.d.F. vom 07.02.2000 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.03.2000).
- c) Alle nicht geänderten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung bleiben durch die 2. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- a) **IID** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(Dachgeschoss kein Vollgeschoss)
- b) Die max. Wandhöhe beträgt 6,22 m bei IID-Bauweise. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei IID-Bauweise ist kein Kniestock zulässig.  
(geänderte Festsetzung 1.11 der 1. Änderung)

**3. Bauliche Gestaltung**

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 24°.  
(geänderte Festsetzung 1.08 der 1. Änderung)

**D. HINWEISE****1. Grundstücke**

**66/3** Flurstücksnummer; z.B. 66/3  
 bestehende Flurstücksgrenzen

**2. Gebäude**

 bestehendes Hauptgebäude  
 bestehendes Nebengebäude

**3. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft**

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung bzw. die Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Die Abwasserentsorgung hat entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung zu erfolgen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- b) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Falls eine flächige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, so ist eine gedrosselte Kanaleinleitung zulässig.

#### 4. Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

#### 5. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

#### 6. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Ausgefertigt:

Kottgeisering, den .....

Utting, den .....

.....

Andreas Folger  
Erster Bürgermeister

.....

Silke Drexler, Büro stadlundland  
Planfertigerin

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Kottgeisering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom ..... mit ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d. Fassung vom ..... unterrichten. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... elektronisch beteiligt.

3. Die Gemeinde Kottgeisering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Kottgeisering, den .....

.....  
Andreas Folger  
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

(Siegel)

Kottgeisering, den .....

.....  
Andreas Folger  
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Der Änderungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der VG Grafrath, Hauptstraße 64, 82284 Grafrath zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB kann die in Kraft getretene 2. Änderung auf der Internetseite der Gemeinde Kottgeisering eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Kottgeisering, den .....

.....  
Andreas Folger  
Erster Bürgermeister

## LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

## GEMEINDE KOTTGEISERING



## F. BEGRÜNDUNG zur

**2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“****1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Um eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich, südlich der Bestandsbebauung der Dorfstraße zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan „Dorfstraße Mitte“ (i.d. Fassung vom 22.03.1993) aufgestellt. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 09.09.1993 erlangte er Rechtskraft. Als Bauweise wird eine E+D Bebauung festgesetzt, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss errichtet werden darf. Als max. Traufhöhe werden 4,10 m sowie als zulässige Dachneigung 38°- 44° festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung (i.d.F. vom 07.02.2000) wird aufgrund eines Antrages des Grundeigentümers der Fl.Nr. 66 (Gemarkung Kottgeisering) die Errichtung von drei Einzelhäusern statt zwei Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich ermöglicht. Aufgrund der Ortsrandlage zum Anger bleibt als Bauweise E+D festgesetzt, jedoch darf das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Als max. Wandhöhe werden 3,80 m festgesetzt (OK Gelände bis UK Sparren).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kottgeisering i.d.F. vom 25.11.1985 wurde von der Regierung von Oberbayern mit den Bescheiden vom 14.08.1984 und 13.11.1987 genehmigt. Inzwischen wurde er 9-fach geändert und mehrfach berichtigt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“ ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet (MD) mit Ortsrandeingrünung“ dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**2. Anlass, Ziel und Zweck der 2. Änderung**

Der Gemeinderat beschloss nunmehr in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“. Hintergrund ist der Antrag eines Bauwerbers, die 1. Änderung des Bebauungsplans vom 31.03.2025 erneut zu ändern. Um die östliche schmale Parzelle (Fl.Nr. 66/3) mit einem zweigeschossigen Wohnhaus für zwei Wohneinheiten bebauen zu können, beantragte der Bauwerber zwei Vollgeschosse in II+D-Bauweise mit einer deutlich geringeren Dachneigung von 24° und einer erhöhten Wandhöhe von 6,22 m. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid vom 09.09.2024 wurde vom Landratsamt Fürstentfeldbruck nicht genehmigt, da die hierfür nötigen drei Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Grundzüge der Planung betreffen und daher keine Befreiungen erteilt werden können. Der Antrag auf Vorbescheid wurde am 26.03.2025 zurückgenommen.

Ziel und Zweck der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“ ist es, auf Fl.Nr. 66/3, Gemarkung Kottgeisering, eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen und dadurch einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit im Großraum München zu leisten. Die Gemeinde folgt so dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Innenentwicklung bestehender Baugebiete.

**3. Geänderte Festsetzungen**

Zur Errichtung von zwei gleichwertigen Wohneinheiten auf Fl.Nr. 66/3 (Gem. Kottgeisering) wird die zulässige Bauweise von I+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig) in II+D (Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig) geändert. Zur Umsetzung dieser Änderung wird die zulässige Wandhöhe von 3,80 m auf 6,22 m erhöht. Um zu gewährleisten, dass der Baukörper durch die erhöhte Wandhöhe nicht zu massiv in Erscheinung tritt, wird die zulässige Dachneigung statt eines Spielraumes von bisher 38° bis 44° nun auf 24° festgesetzt. Somit kann ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss errichtet werden, dessen Firsthöhe unter den umliegenden Firsthöhen bleibt.

#### 4. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird aus folgenden Gründen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt:

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine “Nachverdichtung” (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m².

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine neue Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, nachdem bereits durch die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfstraße Mitte“ Baurecht im Änderungsgebiet besteht. Somit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Pflicht eines Ausgleichs nicht erforderlich.

Kottgeisering, den .....

.....  
Andreas Folger  
Erster Bürgermeister