

1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

für den Bereich
„Schulstraße Südwest“
in der
Gemeinde Kottgeisering



umfassend Teilflächen der Flur-Nr. 126/4 bis /6,
Gemarkung Kottgeisering

Planfertigerin: **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

Geändert am: 22.06.2026 **Rot (gestrichen) - Blau (neu) - Fassung**

Die Gemeinde **Kottgeisering**

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie Abs. 5 u. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Schulstraße Südwest“ als

Satzung :



GEMEINDE KOTTGEISERING

1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Schulstraße Südwest“

A. Lageplan zur Festlegung der ergänzten Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Fassung vom: 22.06.2026



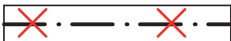
stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

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

Planfertiger:

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**§ 1****Geltungsbereich**

- a)  Teilabschnitt der Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 24.06.2002 mit Lageplan, der entfällt
-  Geltungsbereichsgrenze der 1. Erweiterung
- b) Die Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Schulstraße Südwest“ i.d.F. des Lageplans vom 24.06.2002 wird entsprechend der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 22.06.2026 erweitert:
Die im Erweiterungsbereich liegenden Außenbereichsflächen (Teilflächen der Fl.Nrn. [126/4 bis /6](#), Gemarkung Kottgeisering, rd. [2.294 m²](#)) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- c) Der die Grenzen dieses Geltungsbereichs darstellende, beigefügte Lageplan (M 1 : 1000) vom 22.06.2026 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung der Geltungsbereichsgrenze an deren Stelle.
- d) Die Satzung ist im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath, Hauptstraße 64, 82284 Grafrath niedergelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

§ 2**Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 dieser Satzung bezeichneten Geltungsbereichsgrenze ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen, sofern sich aus den nachfolgenden Festsetzungen -nichts anderes ergibt.

§ 3**Erweiterung der Ortsabrundungssatzung**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ortsabrundungssatzung i.d.F. vom 24.06.2002 mit Lageplan vom 24.06.2002 bezüglich der in § 1 genannten Grundstücksflächen erweitert.

§ 4**Überbaubare Grundstücksflächen und bauliche Gestaltung**

- a)  Baugrenze
- Im Erweiterungsbereich ist im Bauraum ein Einzel- oder Doppelhaus mit Satteldach (DN 20° - 30°) in E+D-Bauweise zulässig. Das Dachgeschoss kann als Vollgeschoss errichtet werden. Die Kniestockhöhe darf maximal 0,75 m betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Aussenwand. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen. Terrassen dürfen die Baugrenze überschreiten.
- b)  **Hauptfirstrichtung (mittig)**
- c)  Fläche für Garagen / Carports
- Garagen und Carports dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.
- d) Die neue Zufahrt sowie Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge o.ä.).

§ 5 Verkehr



bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Hausnr. 14 bzw. neues Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum geplanten Neubau (neue Zufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen)

§ 6 Grünordnung



Ortsrandeingrünung - 4,0 m breit

Am westlichen und südlichen Rand des Erweiterungsbereichs hat eine Eingrünung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbäumen gemäß § 7 zu erfolgen.

Die nachfolgenden Arten sind zulässig:

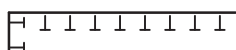
Artliste Gehölze: Heckenpflanzen: wurzelnackt oder im Container, Höhe 60-100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Frangula alnus (Faulbaum)
Rosa glauca (Hechtrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Artliste Bäume: StU mindestens 12-14 cm

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

§ 7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf Teilflächen der Flur-Nr. 126/6 in der Gemeinde Kottgeisering, Gemarkung Kottgeisering werden am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 306 m² zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

Entwicklungsziel: 3-reihige Laubhecke mit 5 Laubbäumen überstellt

Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze [gemäß der Artenlisten § 6](#) zu verwenden. Die Verwendung von geschnittenen / ungeschnittenen Wachholder- oder Scheinzypressen (Thuja) sowie Fichtenhecken ist unzulässig.

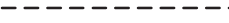
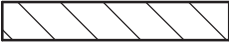
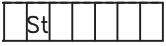
Umsetzungsbeginn: Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Baufertigstellung herzustellen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 1 Grundstücke und Gebäude

126/6	Flurstücksnummer; z.B. 126/6
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzulassende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	geplante Stellplätze

§ 2 Grünordnung

	Baumbestand (Laubbäume)
---	-------------------------

§ 3 Wasserwirtschaft

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. Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

[Es ist mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauliche Anlagen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen \(z.B. Keller als „weiße Wanne“, dicht bis OK Lichtschächte auszuführen\). Gebäude in Abflusswegen von Starkregen sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.](#)

§ 4**Immissionsschutz**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung des Grundstücks im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden, es sei denn, der Rahmen des Zulässigen wird nicht eingehalten (TA Lärm 1998).

§ 5**Denkmalschutz**

Baudenkmal (Kath. Pfarrkirche St. Valentin / D-1-79-131-1)

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.

§ 6**Vermaßung**

Maßzahl in Metern; z.B. 6,00 m

§ 7**Bauvollzug**

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.

~~Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.~~

Kottgeisering, den

Utting, den

.....
Andreas Folger

Erster Bürgermeister

.....
Silke Drexler

Planfertigerin (Büro stadttundland)

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Kottgeisering hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2025 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 22.09.2025 wurde vom 12.11.2025 mit 15.12.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 in der Zeit vom 12.11.2025 mit 15.12.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB elektronisch beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 22.06.2026 wurde erneut vom mit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde erneut im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom mit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB erneut elektronisch beteiligt.

4. Die Gemeinde Kottgeisering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Schulstraße Südwest“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Kottgeisering, den

.....
Andreas Folger

Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

(Siegel)

Kottgeisering, den

.....
Andreas Folger

Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Kottgeisering zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Die Satzung ist damit in Kraft getreten (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Satzung 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 deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB kann die in Kraft getretene Satzung auf der Internetseite der Gemeinde Kottgeisering eingesehen werden.

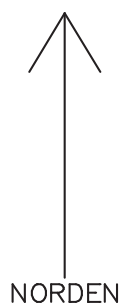
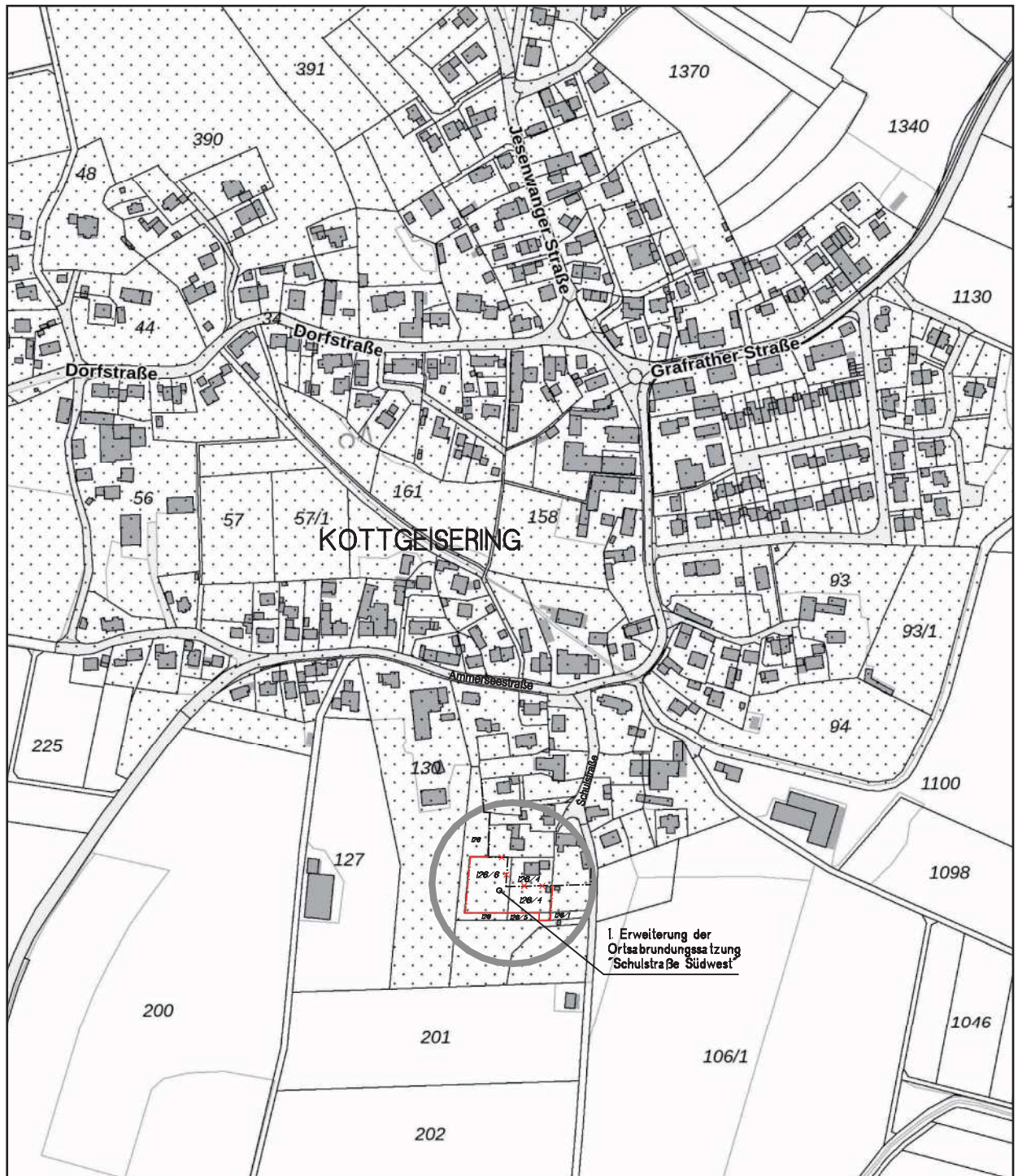
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)

Kottgeisering, den

.....
Andreas Folger

Erster Bürgermeister



Gemeinde Kottgeisering

1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
„Schulstraße Südwest“

E. Übersicht

M = 1 : 5 000