Gemeinde: GELTENDORF, Lkr. Landsberg/Lech

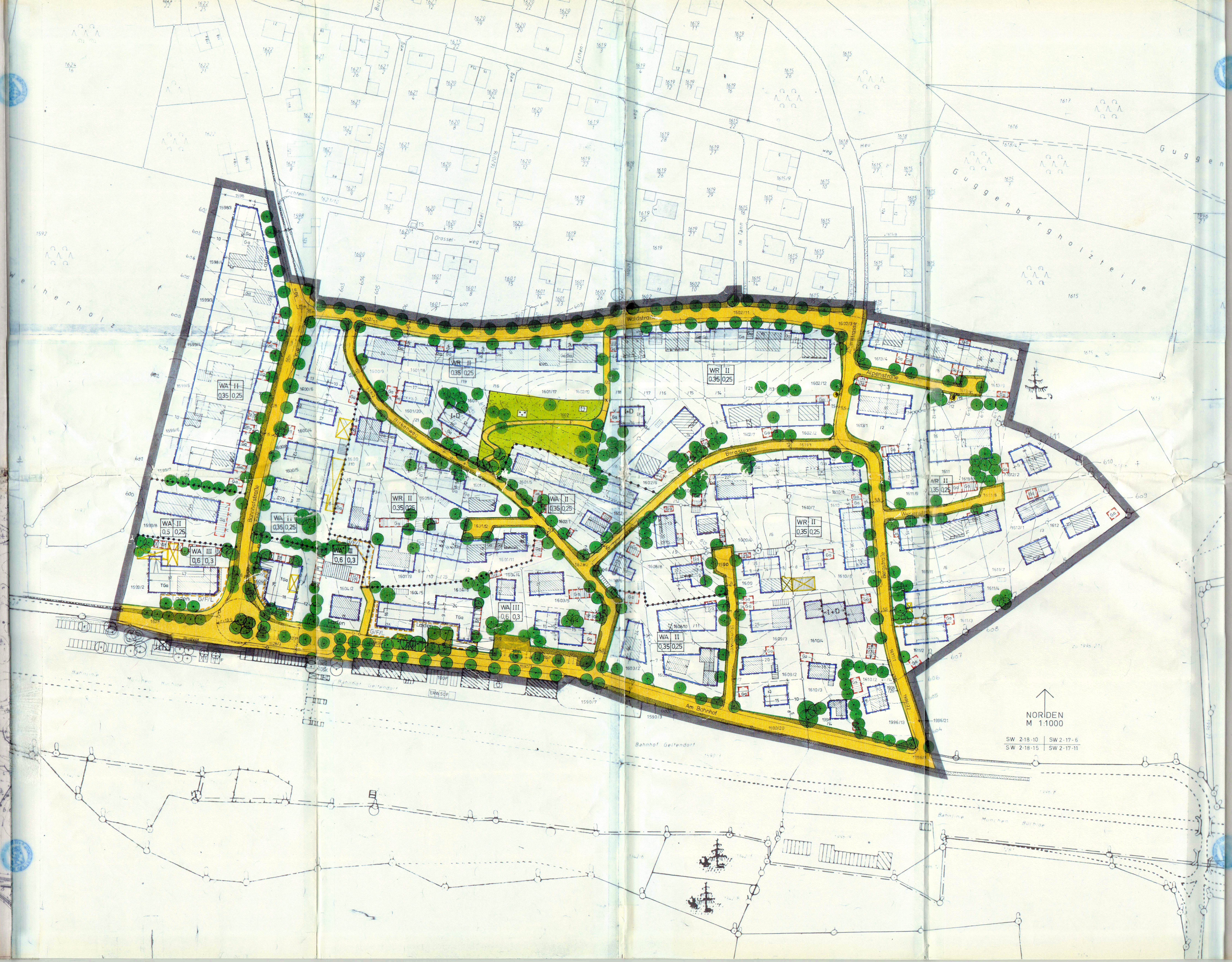
Bebauungsplan: Süd, südlicher Teil

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-36 Bearb.: Ca/He/Le/Ru

Plandatum: 29.01.1988
16.08.1990
10.12.1991
22.01.1992
25.03.1992
10.08.1992
7.01.1993

Die Gemeinde GELTENDORF
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .



A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der Nutzung (§ 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Laden	Läden und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß
WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

3. Maß der Nutzung

a) I+D — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das 2. Vollgeschoß ist nur durch Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Auf Fl.Nr. 1601 ist die Garage dem Kellergeschoß zuzuordnen. Das Flachdach der Garage ist als Terrasse für das EG auszubilden.

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ein Dachausbau ist zulässig und wird auf die Geschoßfläche nicht angerechnet.

III — 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das 3. Vollgeschoß ist nur durch Ausbau des Dachgeschosses über dem 2. Vollgeschoß zulässig.

WA II / 0,35 0,25	Art der baulichen Nutzung, Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl

b) Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl

GFZ 0,35	Geschoßflächenzahl: z.B. GFZ 0,35 als Höchstwert
GRZ 0,25	Grundflächenzahl: z.B. GRZ 0,25 als Höchstwert

4. Bauweise und Grundstücksgrößen

a) Es wird offene Bauweise festgesetzt. Auf der Fl.Nr. 1604/5 mit 1604/6 ist geschlossene Bauweise zulässig.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf Fl.Nr. 1599/3, 1599/4, 1599/5, 1599/6, 1599/7 sowie 1610/4 sind auch Hausgruppen zulässig.

b) Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für

Einzelhäuser	600 qm
Doppelhaushälften	400 qm
Häuser in Gruppen	400 qm

Auf Fl.Nr. 1608/11 ist ein Einzelhaus zulässig.

c) Baugrenze

d) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Bauliche Gestaltung

a) Sockel, Sockelhöhe

Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe von max. 0,2 m muß durch Darstellung von Höhenkoten im Eingabeplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich der öffentlichen Straße bzw. des Wohnwegs anzugeben. Abgrabungen sind unzulässig.

b) Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte Holzverschalungen zulässig. Glasbausteinflächen sind in Außenfassaden unzulässig.

c) Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Umwehrungen und Geländer an Balkonen sowie Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete Bauteile grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.

d) Fenster

Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind zu unterteilen.

e) Wandhöhen

I+D	max. 3,50 m auf der hangzugewandten Seite
II	max. 6,30 m
III	max. 8,00 m

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

f) Kniestöcke

Bei III Vollgeschossen sind Kniestöcke von max. 1,50 m über dem 2. Geschoß zugelassen (siehe Punkt 3.a).

g) Dachform

Allein zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

h) Deckungsmaterial

Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

i) vorgeschriebene Firstrichtung

b) Dachaufbauten

Es sind Giebelgauben oder Zwerchgiebel zulässig. Bei bestehenden Dächern unter 30° sind nur Zwerchgiebel zulässig. Die Gauben dürfen 1,50 m und die Zwerchgiebel 3,00 m Breite nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Hausbreite bzw. der Wohneinheit betragen.

c) Außentreppen sind zur Erschließung von Obergeschossen nicht zulässig.

6. Garagen

a) Fläche für Garage, Zufahrt

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

b) Stellplätze mit Pergola, einzugrünen z.B. mit wildem Wein, Efeu, Knöterich

c) TG — Fläche für Tiefgarage/Rampe

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sowie die dazugehörigen Rampen sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

d) Die Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen.

e) Neu zu errichtende Garagen müssen auf ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Ausnahmen sind in befahrbaren Wohnwegen (Punkt 7.b) zulässig.

f) Soweit Garagen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge und Stellplätze gelten hierbei als Teil der Garage.

g) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.

Für Wohnungen bis jeweils 100 qm sind je 1 Stellplatz und 1 Besucherstellplatz, für Wohnungen über 100 qm sind jeweils 2 Stellplätze und 1 Besucherstellplatz auf eigenem Grund nachzuweisen.

h) Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Das anfallende Dachflächenwasser ist über Sickerschächte auf den eigenen Grundstücken zu entsorgen.

7. Öffentliche Verkehrsfläche

a)	Fahrbahn, Gehweg
b) F/R	Fußweg/Radweg
c)	Parkbucht
d) F	Flächen für Fahrradständer
e)	Straßenbegleitgrün
f)	Straßenbegrenzungslinie
g) 50 m / 15 m	Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

8. Geh- und Fahrrechte

a) G/F/L — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Geltendorf

b) Für das Grundstück 1161/2 zugunsten des Eigentümers des Grundstücks 1611/3 und für das Grundstück Teilfläche 1604/2 zugunsten des Grundstücks 1600/2.

9. Einfriedungen

a) Entlang der öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune bis max. 1,00 m zugelassen.
Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und an den öffentlichen Grünflächen sind in einer max. Höhe von 1,00 m als hinterpflanzte grüne Maschendrahtzäune zulässig.

b) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen. Fertigbetonboxen sind unzulässig.

10. Versorgungsanlage

Trafostation

11. Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an Wohngebäuden entlang der Bahnlinie Kaufering - Grafrath mindestens bis zu einem Abstand von 100 m von der Bahnlinie Schallschutzfenster mindestens der Klasse 4 gemäß Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" einzubauen.

Zusätzlich sind mindestens bis zu einem Abstand von 100 m von der Bahnlinie Schallschutzfenster mit eingebauter Lüftungseinheit oder alternativ Wandlüftungsgeräte in allen Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Bahntrasse (insbesondere in Schlafräumen und Kinderzimmern) vorzusehen.

12. Grünordnung

a)	öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Kinderspielplatz
b)	zu erhaltende Bäume
	großkronige Laubbäume zu pflanzen, entlang des Birkenwegs sind Birken zu pflanzen

c) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum kommt.

d) Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Alleen oder in Gruppen

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Im Spielplatzbereich oder auf größeren Rasenflächen zusätzlich

Buche	Fagus sylvatica
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans ragia (einzelstehend)
Eberesche	Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee)

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus**
Liguster	Ligustrum vulgare*
Holunder	Sambucus nigra
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa multiflora
Wildrosen	Rosa canina
Wildrosen	Rosa spinosissima

* giftig
** stark giftig

e) Die nach den Festsetzungen 12.b) bis d) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

f) In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.

Pflanzgüte

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2mal verpflanzt), Stammumfang mind. 14-16 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm

13. Vermaßung

a) 6	Maßzahl in Metern; z.B. 6 m
b) r=6	Kurvenradius in Metern; z.B. 6,0 m

B) HINWEISE

—o—	bestehende Grundstücksgrenze
- - - -	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
—x—o—	aufzuhebende Grundstücksgrenze
1602/1	Flurstücknummer, z.B. 1602/1
	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	abzubrechende Gebäude
	Gebäudeschema
610	Höhenlinien, z.B. 610 m über NN
BUSHALT	Bushaltestelle
—·—·—	Gemeindegrenze

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M = 1:1000

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

PLANFERTIGER:

München, den 15.02.1993

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE:

Geltendorf, den 17.05.1993

Reiser 1. Bürgermeister

(1. Bürgermeister)

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 22.08.1991 gefaßt und am 29.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den ......
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 10.12.1991 hat in der Zeit vom 17.04.1992 bis 08.05.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den ......
(1. Bürgermeister)

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25.03.1992 hat in der Zeit vom 04.05.1992 bis 09.06.1992 stattgefunden (§ 4 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den ......
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.08.1992 hat in der Zeit vom 25.10.1992 bis 25.11.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den ......
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.01.1993 wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 18.02.1993 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den ......
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.01.1993 wurde mit Schreiben der Gemeinde Geltendorf vom 26.02.1993 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.11.1993, Az. 610-40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

(Siegel) Landsberg, den 3.12.1993

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 05.11.1993; 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 07.01.1993 in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 01. 12. 1993
(1. Bürgermeister)

08.87