

Planbezeichnung: Gemeinde GELTENDORF
Bebauungsplan Dorf Nord
umfassend die Fl.-Nrn. 67/2, 67/3, 67, Teil von 173/14, 220, 221/3, 221, 221/5, 219/4, Teil von 219/5 und 219/2, 221/2, 81/2, 79, 77, 77/3.

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND KÜSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - 8000 München 2, Umlandstraße 5

Datum gefertigt am 14.11.86
geändert am 12.2.87
2.7.87
8.2.88

Entw.: Gemeinde Bearb.: Rf

Die Gemeinde GELTENDORF
erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

Satzung

- A) FESTSETZUNGEN
- 1. Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 2. Art der Nutzung
a) Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 5 Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet festgesetzt.
 - 3. Maß der baulichen Nutzung
a) Zahl der Vollgeschosse
Es sind nur 2 Vollgeschosse in folgenden Bauweisen zulässig:
I - D Erdgeschoß mit ausgebautem Dach
II Höchstens zwei Vollgeschosse *ausgebauter Dachstuhl*

ANMERKUNG
GRZ 0,4
GRZ 0,3
GRZ 0,45 ausschließlich die ausbaufähigen Bauteile

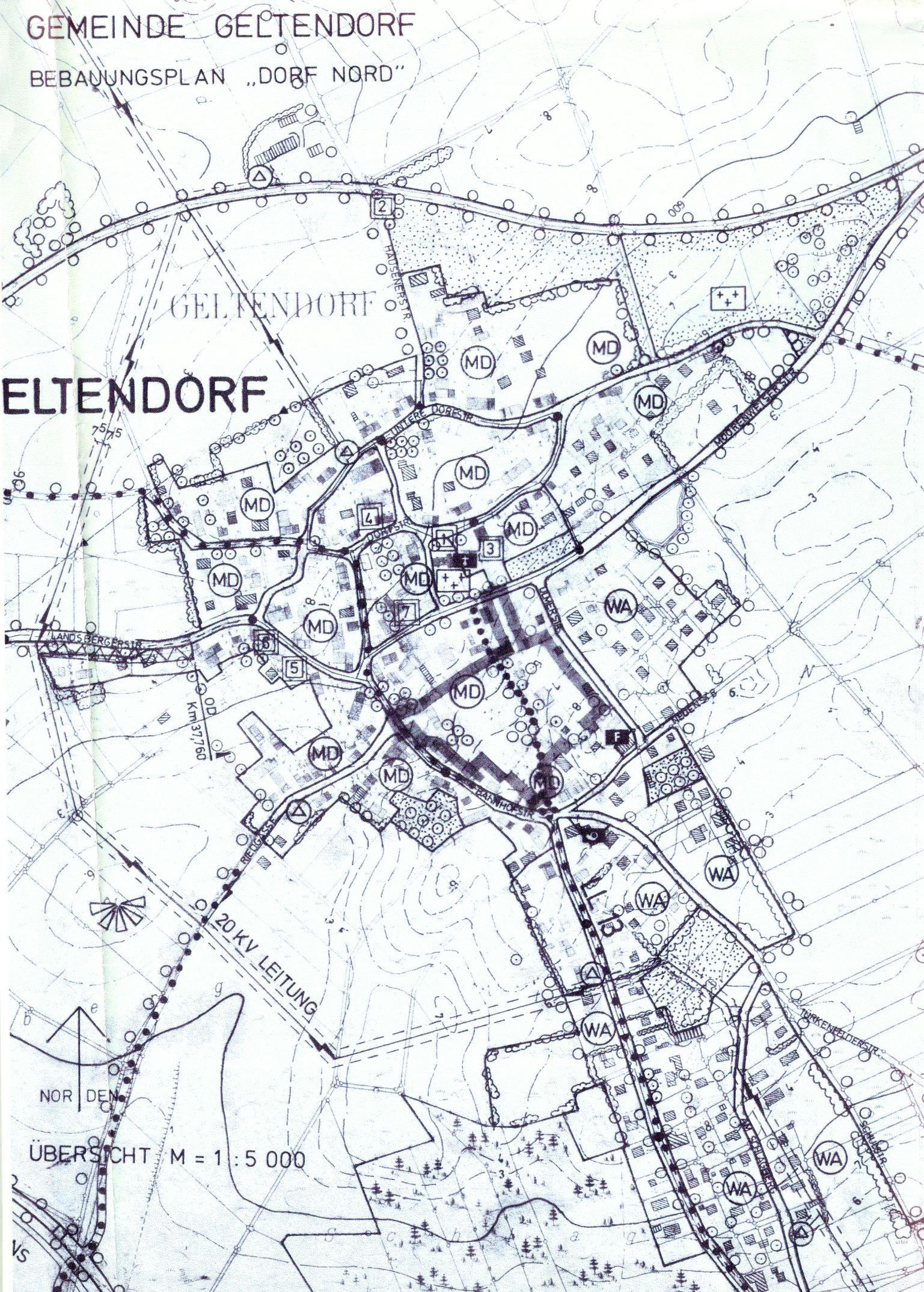
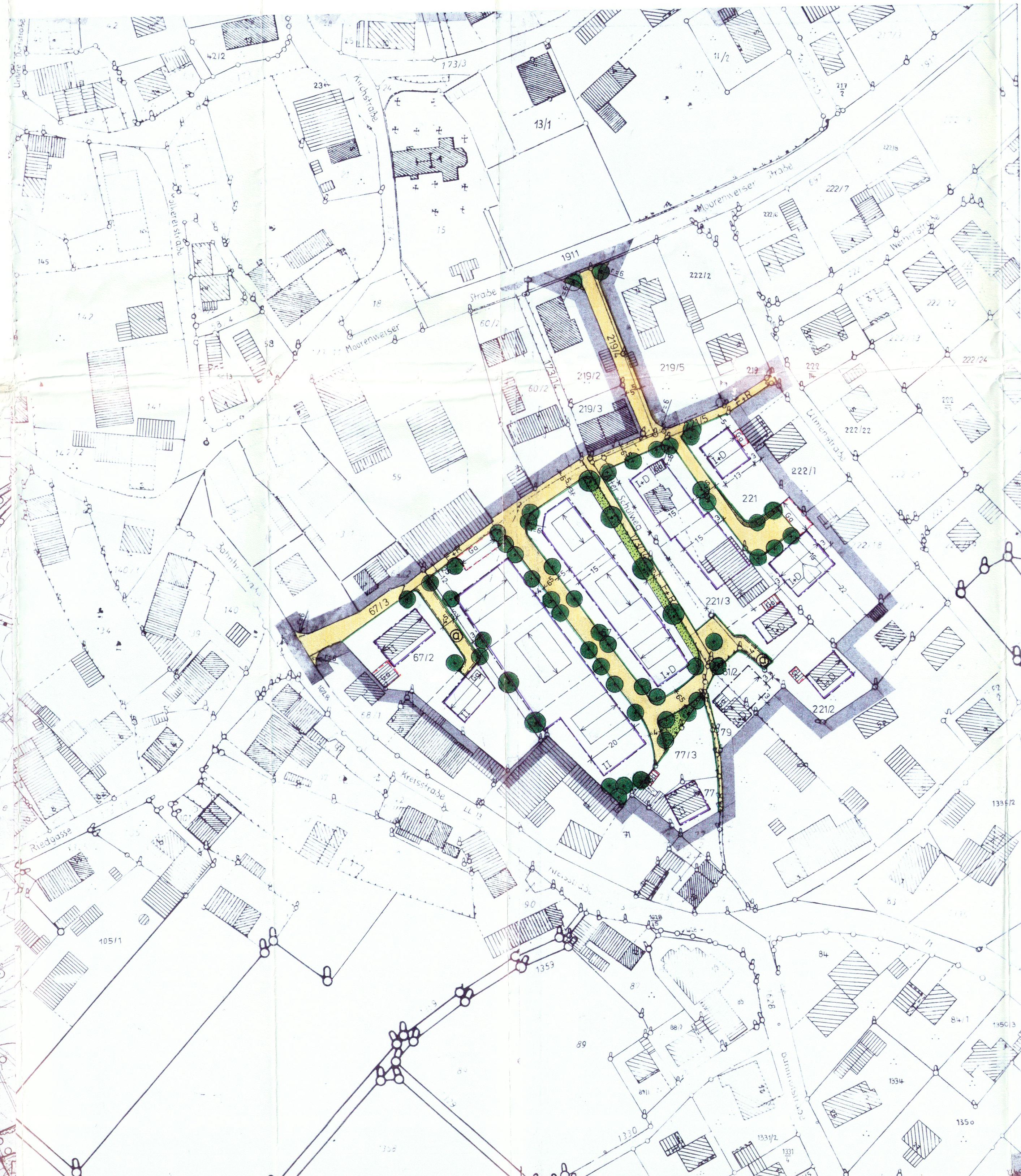
Geschoßflächenzahl: GRZ 0,40 als Höchstwert
Grundflächenzahl: GRZ 0,30 als Höchstwert
GRZ 0,45 ausschließlich die ausbaufähigen Bauteile
Geschoßflächenzahl: GRZ 0,45 ausschließlich die ausbaufähigen Bauteile

- 4. Bauweise und Baugrenze
a) Es wird offene Bauweise festgesetzt.
b) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
c) Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 600 qm, Doppelhaushälften 400 qm. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Fl.-Nr. 79, 81/2 und 221/3 Teilfläche.
d) Baugrenze
- 5. Bauliche Gestaltung
a) Sockel, Sockelhöhe
Sichtbare Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe von max. 0,25m muß durch Darstellung von Höhenquoten im Eingabebplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich der öffentlichen Wohnstraße bzw. des Wohnweges anzugeben.
b) Fassaden
Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte Holzverschalungen zulässig. Glasbauteilflächen sind in Außenfassaden unzulässig.
c) Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Balkonstruktionen und Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete Bauteile grundsätzlich zulässig.

- d) Fenster, Türen
Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen.
- e) Wandhöhen
I - D max. 3,80 m
II max. 6,00 m
Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.
- f) Dachform, Dachüberstand
Allein zulässig sind Satteldächer bei
I - D mit einer Dachneigung von 40° - 45° für Hauptgebäude und Garagen
II mit einer Dachneigung von 35° - 40° für Hauptgebäude und Garagen
Dachüberstände sind bei Wohngebäuden an den Giebelseiten mit höchstens 1,40 m und an den Traufseiten mit höchstens 0,90 m zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind an den Giebelseiten höchstens 0,90 m und an den Traufseiten höchstens 0,50 m zulässig.
- g) Deckungsmaterial
Für die Dacheindeckung ist naturroter Ziegel zu verwenden. Ausnahmsweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- h) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- i) Dachaufbauten
Je Dachseite sind entweder max. 2 Dachgauben oder ein Zwerchgiebel bzw. Nebenfirst zulässig. Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der Hausbreite betragen. Zusätzlich sind je Dachseite zwei liegende Fenster von 0,8 qm je Fenster zulässig.
- 6. Garagen
a) Fläche für Garage
Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
b) Die Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen.
c) Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.

- 7. Öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Fahrrechte
a) Fahrbahn, Gehweg
b) Fuß- und Radweg
c) Straßenbegleitgrün
d) Straßenbegrenzungslinie
e) Das Grundstück Flur-Nr. 77/3 ist zugunsten des Grundstücks Flur-Nr. 77 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- 8. Einfriedungen
a) Entlang der öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune bis max. 0,80 m zugelassen. Ansonsten sind nur sockellose Maschendrahtzäune bis max. 0,80 m zugelassen. Entlang der Zäune ist eine lockere Bepflanzung erwünscht, jedoch keine Strenge Heckenpflanzung zugelassen.
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.
- 9. Grünordnung
a) öffentliche Grünfläche
b) zu erhaltende Bäume
c) zu pflanzende Bäume
d) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 250 qm Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
e) Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind vorwiegend die standortgemäßen Arten zu verwenden.
Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche
Sträucher: Hartriegel, wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, schwarzer Hollunder, Zaunrose

- Pflanzgüte
Bäume: Hochstämmige oder Stammbüsche (mind. 2mal verpflanzt), Stammumfang mind. 20 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm
- 10. Vermessung
a) Maßzahl in Metern; z.B. 6 m
b) Kurvenradius in Metern; z.B. 6,0 m
- B) HINWEISE
Für die mit ⊕ bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche ist eine Klassifizierung als Eigentümerweg im Sinne des Artikels 53 Nr. 3 BayStrWG vorgesehen.
bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer, z.B. 67
Vorschlag zur Gebäudestellung
vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M = 1:1000 SW I 18 18 Behelfsmäßige Ausgabe SW I 18 19 Behelfsmäßige Ausgabe
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- PLANFERTIGER: GEMEINDE GELTENDORF
München, den 22.08.1995... Geltendorf, den ...
Planungsvorstand Küsserer 1. Bürgermeister
Wirtschaftsraum München



- Verfahrensvermerke
- Der Gemeinderat ... hat in der Sitzung vom 04.07.1985 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Geltendorf, den 7. MRZ. 1988
(1. Bürgermeister)
 - Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.1986 hat in der Zeit vom 04.12.1986 bis 17.07.1987 stattgefunden.
Geltendorf, den 7. MRZ. 1988
(1. Bürgermeister)
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.07.1987 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 14.03.1987 bis 14.10.1987 öffentlich ausgestellt.
Geltendorf, den 7. MRZ. 1988
(1. Bürgermeister)
 - Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.02.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 02.07.1987 als Satzung beschlossen.
Geltendorf, den 7. MRZ. 1988
(1. Bürgermeister)
 - Das Landratsamt ... hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom ... Nr. ... gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 03.05.1988 keine Verteilung von Rechtsvorschriften gebührend gemacht (§ 44 Abs. 3 BauGB) I.A.
Geltendorf, den 09. MAI 1988
(1. Bürgermeister)
 - Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 12.05.1988 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.
Geltendorf, den 09. MAI 1988
(1. Bürgermeister)