

# BEBAUUNGSPLAN

"GELTENDORF - TÜRKENFELDER STRASSE"

*mit Genehmigungsvermerk*

## Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebauungsplan M 1 : 1000
Blatt 2-5	Präambel, Satzung mit Festsetzungen Hinweise und Verfahrenshinweise
Blatt 6-10	(1-7) Begründung



Die Gemeinde

.....GELTENDORF.....

erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes ( BBauG ), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( GO ), des Art. 107 der Bay. Bauordnung ( Bay. BO ), sowie der einschlägigen Fassung der Bau-nutzungsverordnung ( Bau NVO ) folgenden vom Bauingenieur Josef Albertshofer, Geltendorf im September 1982 gefertigten Plan für den Bereich der Gemeinde Geltendorf, Ortsteil Geltendorf mit der amtlichen Bezeichnung

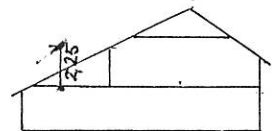
" GELTENDORF TÜRKENFELDER STRASSE "

als

Satzung

A) Festsetzungen:

1. Das im Plan dargestellte Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig.
2. Untergeordnete Nebenanlagen, ausgenommen Garagengebäude, und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung, ausgenommen Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, sind allgemein unzulässig.
3. Zahl der Vollgeschosse und äußere Gestaltung:
  - a) I/II - zulässig ist ein Vollgeschos; als Höchstgrenze darf ein zweites Vollgeschos durch einen Dachausbau zugelassen werden, wenn der Kniestock die im nebenstehenden Schemaschnitt angegebenen Höchstgrenzen nicht überschreitet. Dachform Satteldach Dachneigung 23 - 28 °, Traufhöhe max. 5,5 m über Geländeoberkante
  - b) I + D - zulässig ist als Höchstgrenze ein Vollgeschos und ein Dachgeschoßausbau mit Kniestock bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm Dachform Satteldach, Dachneigung 25 - 30 ° Traufhöhe max. 4,5 m über Gelände



150

Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt Außenwand/Dachfläche

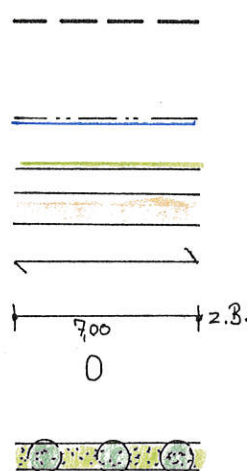
- 4. a) Als max. Grundflächenzahl ( GRZ ) wird 0,2 festgesetzt
- b) Als max. Geschoßflächenzahl (GFZ) wird 0,3 festgesetzt
- 5. Garagen müssen mit Ihrer Einfahrtsseite min. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.  
Doppelgaragen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen müssen in gleicher Form, Höhe, Dachneigung zusammengebaut sein. Die Vorderfronten müssen einheitliche Gestaltung aufweisen.
- 6. Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 7. Auf jedem Grundstück sind soviele Bäume zu pflanzen, daß auf min. 300 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum kommt.
- 8. Gestaltung:
  - a) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelroter Färbung zu erfolgen.
  - b) Die Gebäude sind zu verputzen und in weißem oder möglichst hellem Farbton auszuführen.
  - c) Ortsfremde Materialialien wie Glasbausteine, Asbestzement- und Aluminiumplatten usw. sind unzulässig.
  - d) Im Kniestockbereich sollen Holzverschalungen vorgesehen werden.
  - e) Fensterflächen, die größer als 0,8 m<sup>2</sup> sind, müssen gegliedert bzw. geteilt werden. Die Straßenansichten sind durch Fensterläden zu verbessern.
- 9. Garagen dürfen auch außer in den dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden. Angebaute Garagen sind nach Möglichkeit ins Hauptdach einzubeziehen. Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude, zu versehen. Giebelrichtung der Garagen kann parallel oder winkelrecht zur Hauptfirstrichtung sein.
- 10. Als Einfriedungen werden festgesetzt:  
Entlang der Straßenfronten Holzzaun aus senkrechten Latten an verdeckten Pfosten, Höhe max. 1 m, mit Hecken aus standortgemäßen Sträuchern hinterpflanzt. Zwischen den Grundstücken kann auch Maschendraht an Eisenprofilstützen, max. 1 m hoch ausgeführt werden. Im übrigen gilt die Gemeindeverordnung über Einfriedungen.
- 11. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind bis zum Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Kleinkläranlagen gem. DIN 4261 einzuleiten und zu reinigen und über Versitzgruben mit einem Durchmesser von 2 m in den Untergrund abzuleiten. Die Gruben sind von 0,5 m unter Einlaufkanal bis zur Sohle mit Grubenkies aufzufüllen.

Zwischen Sickerhorizont und Grundwasseroberfläche muß 1 m Boden als Filterschicht verbleiben. Die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist jeweils vor Erteilung der Einzelbaugenehmigung durch Versuch nachzuweisen.

- 12. Die Erschließungsstraßen sollen als befahrbare Wohnwege ausgebildet werden, mit einer Fahrbahnbreite von von 4,75 m und Begleitgrün von 1,5 und 1,25 m Breite.
- 13. Die Bepflanzung der Grünflächen soll mit einheimischen Stäuchern und Bäumen ( z. B. Ahorn, Linde, Ulme ) erfolgen. Die eingezeichnete Bepflanzung ist einzuhalten.

14. Durch Zeichen werden festgesetzt:

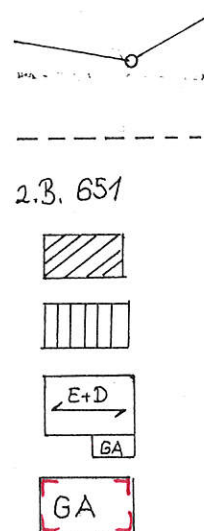
- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- b) Baugrenze
- c) Straßenbegrenzungslinie
- d) Öffentliche Verkehrsfläche
- e) einzuhaltende Hauptfistrichtung
- f) Verbindliche Maße in Metern
- g) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- h) Öffentliche Grünflächen, mit Bepflanzung



B) HINWEISE:

=====

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Flurnummern
- 4. Vorhandene Wohngebäude
- 5. Vorhandene Nebengebäude
- 6. Vorschlag für Gebäudeeinstellung und Garage
- 7. Vorgeschlagene Fläche für Garagen



C) Verfahrenshinweise:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 08.04.13 bis 09.05.13 in Geltendorf ..... öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Geltendorf, den 20.05.13 .....



*[Signature]*  
Tochtermann  
1. Bürgermeister  
Wegeler, Bürgermeister )

2. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.05.13 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Gemeinde Geltendorf, den 15.06.13 .....



*[Signature]*  
Tochtermann  
1. Bürgermeister  
Wegeler, Bürgermeister

3. Das Landratsamt Landsberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.7.83 AZ 610-3,3 .....

gemäß § 11 BBauG i. V. m. § 3 der Delegationsverordnung genehmigt.

Landsberg am Lech, den 06.09.83 .....



*[Signature]*  
Hörlein o.ö.

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 01.08.13 bis 16.08.13 in Geltendorf ..... gemäß § 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 22.07.13 .....

ortsüblich durch Ausschüsse ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Gemeinde Geltendorf, den 23.08.13 .....



*[Signature]*  
Tochtermann  
1. Bürgermeister  
Wegeler, Bürgermeister