

Gemeinde: GELTENDORF, Lkr. Landsberg / Lech

Bebauungsplan: Neuenstrasse I

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND KUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MONCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610-41/2-24 Bearb.: Ga/He

Plandatum: 26.01.1988  
21.07.1988  
28.09.1988  
20.10.1988  
09.02.1989

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

- Geltungsbereich  
Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der Nutzung  
a) Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der Nutzung  
a) II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ein Dachausbau ist zulässig.  
b) ID Erdgeschoß mit ausgebautem Dach als 2 Vollgeschosse  
c) 250 höchstzulässige Geschößfläche je Grundstück in Quadratmetern z.B. 250 qm
- Bauweise und Grundstücksgrößen  
a) Es wird offene Bauweise festgesetzt.  
b) Einzelhäuser zulässig  
Doppelhäuser zulässig  
c) Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für  
Einzelhäuser 600 qm  
Doppelhaushälften 400 qm  
d) Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- Sockel, Sockelhöhe  
Sichtbare 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 Wohnweges anzugeben. Abgrabungen sind unzulässig.

b) Fassaden

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

c) Balkonkonstruktionen sind nur in Holz auszuführen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete Bauteile grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,30 m überschreiten. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.

- Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Fenster und Türen sind in Holzkonstruktion auszuführen. Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen.

e) Wandhöhen

Für II-geschoßige Bauten gilt max. Wandhöhe von 5,80 m, für I + Dachgeschoß gilt max. Wandhöhe von 3,50 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

f) Dachform

Allein zulässig sind Satteldächer mit 30 - 35° bei II Geschoßen 40 - 45° bei I-Dachgeschoß. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachneigungen 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.

6. Garagen

- Fläche für Garage  
Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- Die Garagen sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen. Werden Garagen im Winkel von 90° angebaut, ist eine Dachneigung von 20 - 25° zugelassen.
- Soweit Garagen an der seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.
- Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

e) Stellplätze

Stellplätze können mit einer Pergola überdacht werden. Die Stellplätze und deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

7. Öffentliche Verkehrsfläche

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- befahrbarer Wohnweg  
- verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a der Straßenverkehrsordnung
- Straßenbegleitgrün, Ortsrandeinge Grünung
- Straßenbegrenzungslinie

8. Einfriedigungen

- An öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,1 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- oder Wohnweges zugelassen. Zwischen den Baugrundstücken sowie entlang des Ortsrandes sind Einfriedigungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,1 m sowie Heckenpflanzungen zugelassen.
- uneingefriedete Vorgartenflächen der Doppelhäuser  
Abgrenzungen zwischen Grundstücken sind nicht zulässig.
- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedigungen zu integrieren und dicht abzupflanzen. Fertigfabrikboxen sind unzulässig.
- Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Bei Garagen, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, ist im gesamten Zufahrtsbereich eine Einfriedigung unzulässig.

9. Grünordnung

- zu erhaltende Bäume  
großkronige Laubbäume zu pflanzen
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für KFZ angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt.
- Ortsrandeinge Grünung

10. Vermaßung

- Maßzahl in Metern; z.B. 7 m
- Kurvenradius in Metern; z.B. 6,0 m

B. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer, z.B. 223
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Gebäudeschema

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. SW-I-18-19 M 1 : 1000

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

PLANFERTIGER: GEMEINDE GELTENDORF  
München, den 22.08.1985  
Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München  
1. Bürgermeister



Die als Straßenbegleitgrün ausgewiesene Schutzstreifen entlang des Ortsrandes (Fl.Nr. 675 sowie die Ortsrandeinge Grünung auf Privatgrund entlang der Fl.Nr. 669) ist zu 100 % mit Großsträuchern und Sträuchern in artenreicher Mischung laut Artenliste zu bepflanzen.

Unter Beibehaltung der Gesamtläche ist eine andere Verteilung der Ortsrandeinge Grünung z.B. als Strauch- und Baumgruppen zulässig.

- Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch je qm Gehölzflächen.
- 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, Baumreihen oder in Gruppen  
Stieleiche, Quercus robur  
Winterlinde, Tilia cordata  
Bergulme, Ulmus glabra  
Feldulme, Ulmus carpinifolia  
Bergahorn, Acer pseudoplatanus

- Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung  
Feldahorn, Acer campestre  
Hainbuche, Carpinus betulus  
Walnuß, Juglans regia (einzelstehend)  
Eberesche, Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee)

- Sträucher
- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Hartriegel          | Cornus sanguinea   |
| Hanseleib           | Corylus avellana   |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum |
| Kornelkirsche       | Cornus max         |
| Pfaffenhütchen      | Euonymus europaeus |
| Liguster            | Ligustrum vulgare  |
| Holunder            | Sambucus nigra     |
| gemeiner Schneeball | Viburnum opulus    |
| wilddorner          | Rosa multiflora    |
| Wildrosen           | Rosa canina        |
| Wildrosen           | Rosa spinosissima  |

e) Die nach den Festsetzungen 11 a) bis c) 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. 20 cm  
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm

Verfahrensvermerke

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat ... am ... gefaßt und am ... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Geltendorf, den 19.06.89  
(1. Bürgermeister)
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung von ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Geltendorf, den 19.06.89  
(1. Bürgermeister)
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung von ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden (§ 4 BauGB).  
Geltendorf, den 19.06.89  
(1. Bürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Geltendorf, den 19.06.89  
(1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... wurde von Stadtrat/Gemeinderat ... gefaßt (§ 10 BauGB).  
Geltendorf, den 19.06.89  
(1. Bürgermeister)
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde ... an das Landratsamt Landsberg/Lech ... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ... Az. ... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).  
Landsberg a. L., den 26.07.89  
Koch ORR
- Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ...; 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 ... in Kraft (§ 12 BauGB).  
Geltendorf, den 16.08.89  
(1. Bürgermeister)