

GELTENDORF

Gemeinde: GELTENDORF, Lkr. Landsberg/Lech

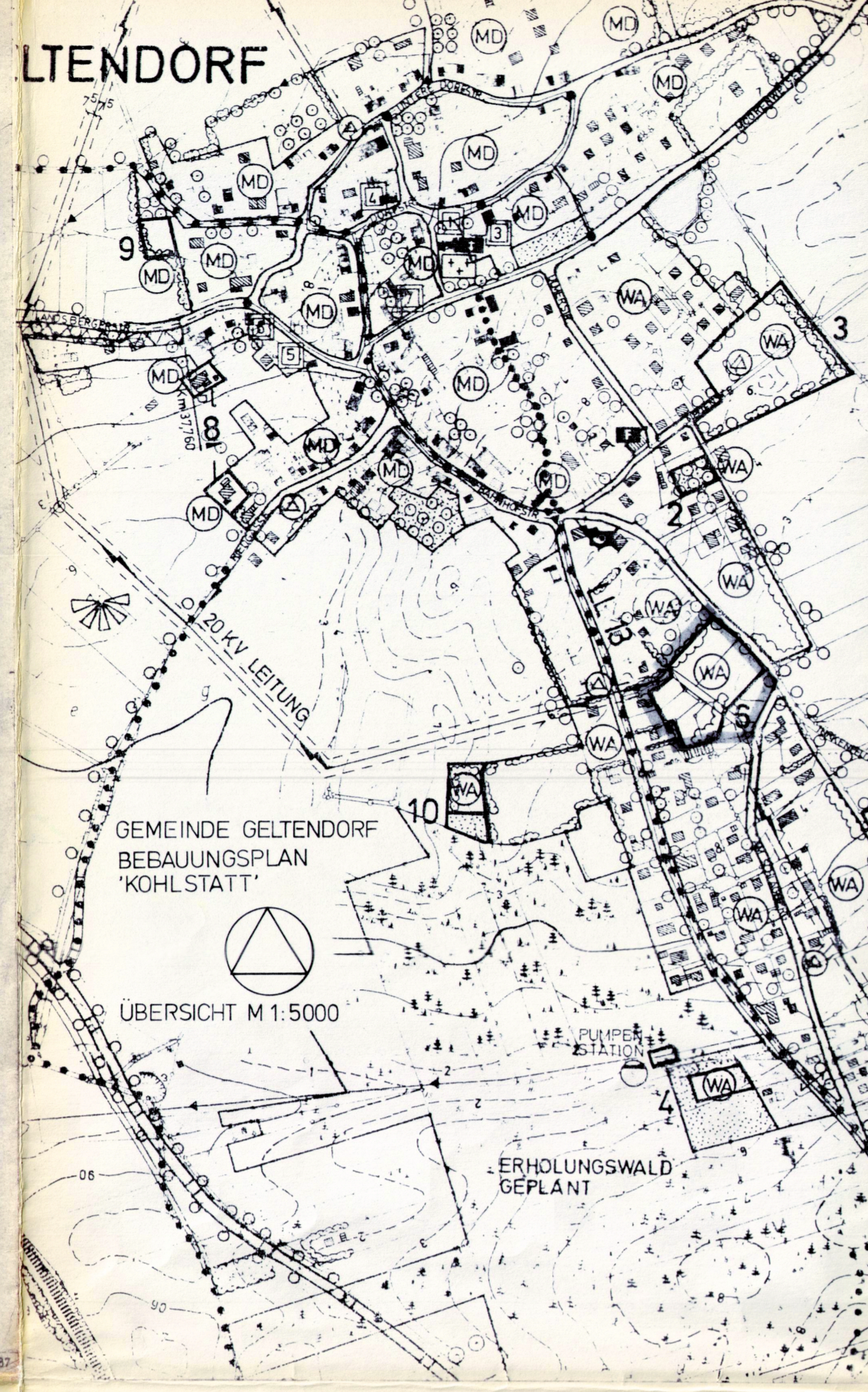
Bebauungsplan: KOHLSTATT

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUßERER WIRTSCHAFTSRUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-25 Bearb.: Ga/He/Le

Plandatum: 26.10.1989
16.11.1989
9.01.1990
2.05.1990
11.09.1990

Die Gemeinde Geltendorf erlät 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

Satzung



- Verfahrensvermerke**
- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Geltendorf am 01.09.1989 gefaßt und am 04.09.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf, den 11. Okt. 1990
Reis (1. Bürgermeister)
 - Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09.09.1989 hat in der Zeit vom 10.09.1989 bis 02.10.1989 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf, den 11. Okt. 1990
Reis (1. Bürgermeister)
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09.09.1989 hat in der Zeit vom 25.09.1989 bis 04.10.1989 stattgefunden (§ 4 BauGB).
Geltendorf, den 11. Okt. 1990
Reis (1. Bürgermeister)
 - Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.09.1989 hat in der Zeit vom 25.09.1989 bis 04.10.1989 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Geltendorf, den 11. Okt. 1990
Reis (1. Bürgermeister)
 - Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.1990 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Geltendorf am 04.09.1990 gefaßt (§ 10 BauGB).
Geltendorf, den 11. Okt. 1990
Reis (1. Bürgermeister)
 - Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.1990 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Geltendorf vom 20.09.1990 an das Landratsamt Landsberg/Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 09.09.1991, Az. 190.04.49.90, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Landsberg/Lech, den 05.09.1991
IA. Landsberg/Lech
 - Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 09.09.1991; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsparbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.1990 in Kraft (§ 12 BauGB).
Geltendorf, den 16. April 1991
Reis (1. Bürgermeister)

- A) FESTSETZUNGEN**
- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Art der Nutzung**
WA: Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Bauutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Maß der Nutzung**
 - II: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ein Dachausbau ist zulässig.
 - ID: Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als zweites VollgeschöÙ.
 - GFZ 0,45: höchstzulässige Geschoßflächenzahl 0,45
 - GRZ 0,20: höchstzulässige Grundflächenzahl 0,20
 - Bauweise und Grundstücksgrößen**
 - a) Es wird offene Bauweise festgesetzt.
 - b) Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - c) Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 600 m², Doppelhaushälften 400 m².
 - d) Baugrenze
 - Bauliche Gestaltung**
 - a) Sockel, Sockelhöhe: Sichtbare Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe von max. 0,35 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 geschöÙweise senkrechte Holzverschalungen zulässig. Glasbausteinflächen in Außenfassaden sind unzulässig.
 - c) Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Balkonkonstruktionen sind nur in Holz auszuführen. Betonierete Betonplatten sind ebenfalls zugelassen. 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 und Türen sind in Holzkonstruktion auszuführen. Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 m² sind zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Ausnahmeweise können Fenster und Türen auch in anderen Materialien zugelassen werden, soweit sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.
 - e) Wandhöhen: Für II-geschossige Bauten gilt eine max. Wandhöhe von 5,80 m, für ID-geschossige Bauten gilt eine Wandhöhe von 3,50 m. Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt Unterkante Sparren und der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßroßfußbodens.
 - f) Dachform: Hauptfirstrichtung. Allein zulässig sind Satteldächer mit 30-35° bei II Geschossen und 40-45° bei I + Dachgeschoß. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.
 - g) Dachaufbauten: Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Je Hauseinheit sind beidseitig je 2 Gauben mit max. 1,30 m Breite oder je ein Zwerchgiebel mit max. 3 m Breite zulässig.
 - h) Deckungsmaterial: Für die Dacheindeckung sind naturroter Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Bei Doppelhäusern sind nur gleiche Materialien und Farben zulässig. Ausnahmeweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
- Garagen**
Fläche für Garage: Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen. Als Dachneigung sind 20° bis 25° zulässig. Soweit Garagen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage. Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- Öffentliche Verkehrsfläche**
 - a) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a der Straßenverkehrsordnung
 - b) Fuß- und Radweg, wassergebundene Decke
 - c) Straßenbegleitgrün
 - d) Straßenbegrenzungslinie
- Einfriedigungen**
 - a) An öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen als senkrechte, durchgehende Holzzaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,1 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- oder Wohnweges, zugelassen.
 - Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,1 m sowie Heckenpflanzungen zulässig.
 - b) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedigungen zu integrieren und dicht abzupflanzen. Fertigbetonboxen sind unzulässig.
- Grünordnung**
 - a) großkronige Laubbäume zu pflanzen
Solitärbaum: Linde
zu erhaltende Laubbäume
 - b) 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 und Sträucher zu pflanzen, daß auf je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum und ein Strauch heimischer Art (siehe Nr. 9c) kommt.
 - c) Für Pflanzungen aufgrund dieser Festsetzungen sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:
Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Bergulme, Feldulme, Quercus robur, Tilia cordata, Ulmus glabra, Ulmus carpinoifolia

- | | |
|--|---|
| Bergahorn
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Walnuß | Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia moravica
Juglans regia (einzelstehend) |
|--|---|
- sowie alle Obstbaumarten.
- Sträucher:**
- | | |
|---|---|
| Hartriegel
Haselnuß
Wolliger Schneeball
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Pfaffenhütchen
Liguster
Holunder
gemeiner Schneeball
Wildrosen | Cornus sanguinea
Corylus avellana
Viburnum lantana
Lonicera xylosteum
Cornus max
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Rosa multiflora, canina, spinosissima
rugosa |
|---|---|
- Baumarten, die im öffentlichen Straßenraum zu verwenden sind:**
- | | |
|---------------------------------------|---|
| Winterlinde
Bergahorn
Eberesche | Tilia cordata
Acer pseudoplatanus
Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee). |
|---------------------------------------|---|
- d) Die nach den Festsetzungen 9a) bis b) gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen nachgepflanzt werden.
- e) In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.
- Pflanzgüte**
Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche mind. 2mal verpflanzt, Stammumfang mind 12-14 cm
10. Versorgung - Trafostation
11. Vermaßung
a) Maßzahl in Metern; z.B. 7 m
b) Kurvenradius in Metern; z.B. 6,0 m
- B) HINWEISE**
Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse wird den Bauherren der Bau von wasserdichten Kellern empfohlen.
- bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer, z.B. 1352
vorhandene Hauptgebäude
vorhandene Nebengebäude
Gebäudeschema
bestehende Baumreihe

Kartgrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. SW I-18-14 M 1:1000

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

PLANFERTIGER: GEMEINDE
München, den 22.08.1995
(Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München)
Geltendorf, den
1. Bürgermeister