

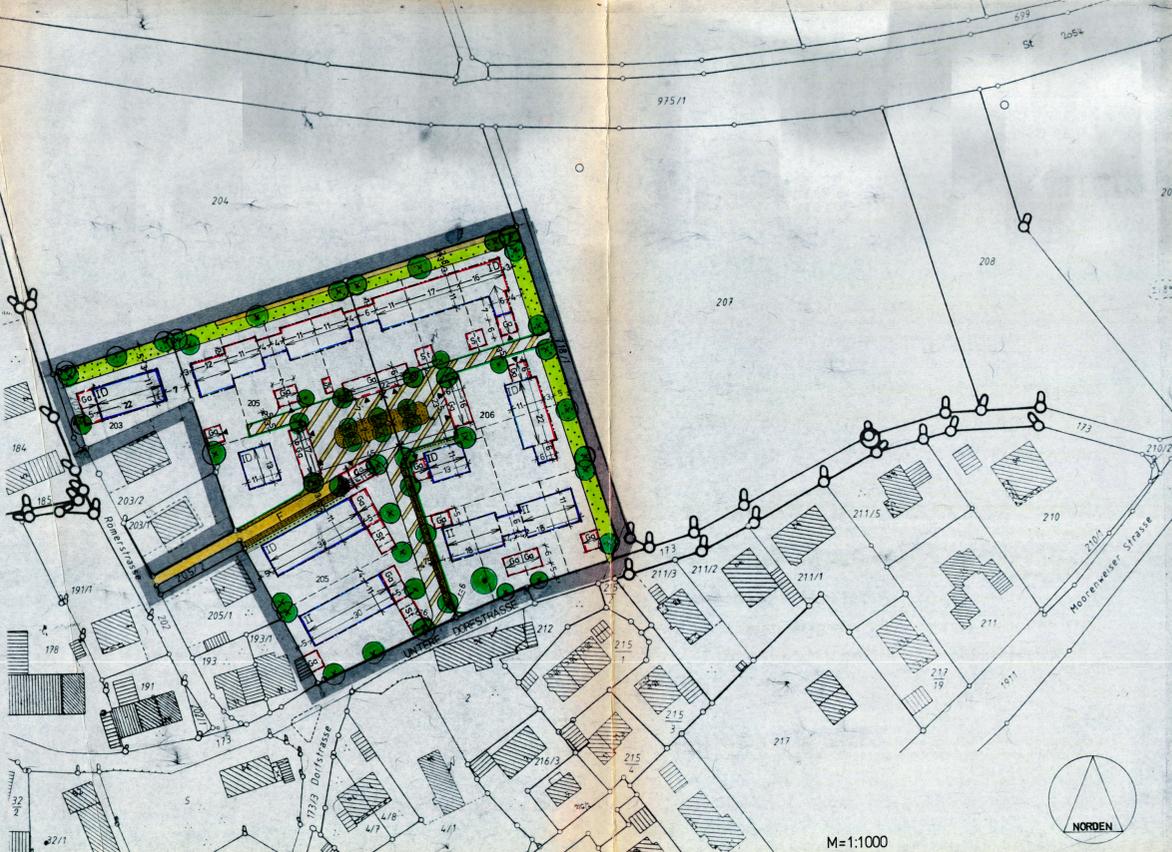
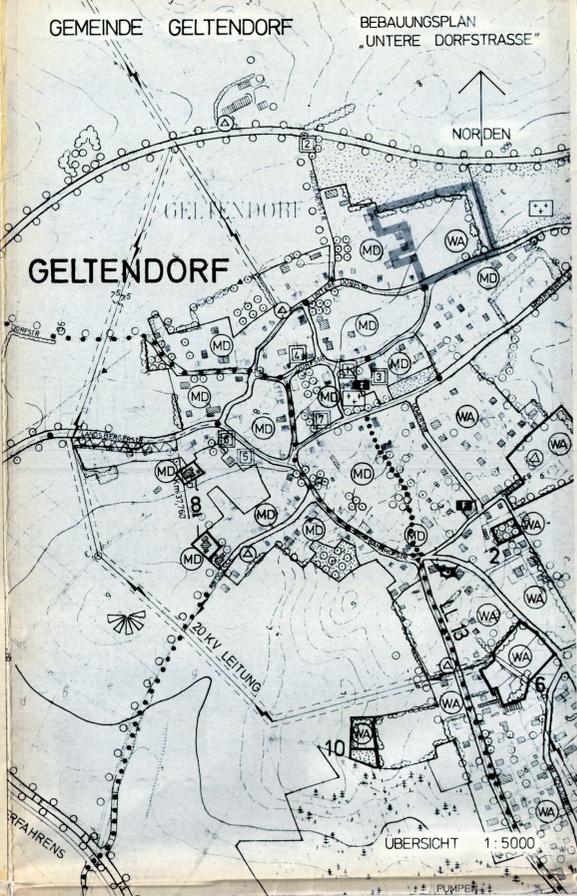
Gemeinde: **GELTENDORF, Lkr. Landsberg/Lech**
Bebauungsplan: **Untere Dorfstraße II**

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-417/2-27 Bearb.: Ga/Mon

Plandatum: 26.05.1992
7.09.1992
8.10.1992
17.12.1992

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



M=1:1000

A) FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - a) Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Bauutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 3. Maß der Nutzung**
 - a) ID 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das 2. Vollgeschoss ist nur durch Ausbau des Dachgeschosses zulässig.
 - b) II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ein Dachausbau ist zulässig und wird auf die Geschößfläche nicht angerechnet.
 - c) GRZ 0,25 Grundflächenzahl 0,25 als Höchstwert.
- 4. Bauweise und Grundstücksgrößen**
 - a) Es wird offene Bauweise festgesetzt.
 - b) An der Nordgrenze wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - c) Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für

Einzelhäuser	600 qm
Doppelhaushälften	400 qm
Häuser im Gruppen	400 qm
 - d) Je Grundstück sind max. nur 2 Wohneinheiten zulässig. Ausgenommen sind die südlich des Fußweges gelegenen Teilflächen der Fl.Nr. 205.
- 5. Bauliche Gestaltung**
 - a) Sockel, Sockelhöhe
Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschossockelsockelhöhe 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 ganzflächige verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte ganzflächige Holzverschalungen zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbauelemente sind in Außenfassaden unzulässig.

- c) 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 mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind zu unterteilen.
 - e) Wandhöhen
Für II-geschossige Bauten gilt max. Wandhöhe von 5,80 m, für I-geschossige Bauten max. Wandhöhe von 3,50 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossockelbodens.
 - f) Dachform
Hauptfirstrichtung
Pultdach
Allein zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bei I+D und 35°-40° bei II
Entlang der Baulinien sind alle Dächer (Zwischenbauten, Anbauten, Garagen) mit 40° Dachneigung auszuführen. (Siehe auch Punkt 6.d).
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.
 - g) Deckungsmaterial
Für Dachdeckung ist naturroter Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Ausnahmeweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
 - h) Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben bzw. Zergiebel mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.
Je Hauseinheit sind beidseitig je 2 Gauben mit max. 1,50 m Breite oder je ein Zergiebel mit max. 3 m Breite zulässig. Die Gesamtbreite darf jedoch höchstens 1/3 der Hausbreite betragen.
Zusätzlich ist je Dach- und Hausseite ein liegendes Fenster mit 0,8 qm zulässig.
- 6. Garagen**
 - a) Go Fläche für Garagen mit Zufahrt
Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der umrissbaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) auszuführen.
 - b) Stj Stellplätze
Die Stellplätze und deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) auszuführen.

- c) Die Garagen und Pergolen sind mit Rankpflanzen einzugrünen.
 - d) Es werden Sattel- bzw. Pultdächer an den Giebelseiten mit 20° Dachneigung festgesetzt. Deckungsmaterial siehe Punkt 5.g. Ausnahme: siehe Punkt 5.f.
 - e) Soweit Garagen an der seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge und Stellplätze gelten hierbei als Teil der Garage.
 - f) Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Tore sind in Holz auszuführen. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
 - g) Für Wohnungen bis jeweils 100 m² sind jeweils ein Stellplatz und ein Besucherstellplatz, für Wohnungen über 100 m² sind jeweils 2 Stellplätze und ein Besucherstellplatz nachzuweisen.
- 7. Öffentliche Verkehrsfläche**
 - a) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - befahrbarer Wohnweg
 - b) Fußweg
 - c) Mistweg
 - d) Straßenbegleitgrün, als Schotterrasen auszuführen
 - e) Straßenbegrenzungslinie
 - 8. Einfriedungen**
 - a) An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen 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 Einfriedungen als sockellose Maschendrahtzäune bis 1,1 m sowie Heckenpflanzungen zugelassen.
 - b) uneingefriedete Vorgartenflächen
Abgrenzungen zwischen Grundstücken sind nicht zulässig.
 - c) 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.
 - d) Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

- 9. Grünordnung**
 - a) zu erhaltender Nußbaum
großkronige Laubbäume zu pflanzen
 - 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 zu pflanzen, daß auf je 150 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt.
 - c) Öffentliche Grünfläche
Ortsrandeigrünung
Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen im Pflanzverbund 1 x 1 m. Mind. alle 10 m ein Baum. Die Aufpflanzung ist mindestens 2 Jahre durch eine Fachfirma zu pflegen. Nach ca. 5 - 6 Jahren ist ein Pflegegebiel durchzuführen.
 - 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, 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	Horntriegel, Cornus sanguinea
	Henseuluß, Corylus avellana
	Kolliger Schneeball, Viburnum lantana
	Heckenkirsche, Lonicera xylosteum*
	Kornelkirsche, Cornus max
	Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus**
	Liguster, Ligustrum vulgare*
	Holunder, Sambucus nigra
	Gemeiner Schneeball, Viburnum opulus
	Wildrose, Rosa multiflora
	Wildrose, Rosa canina
	Wildrose, Rosa spinosissima

- e) Die nach den Festsetzungen 9.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 Bauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.
Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2mal verpflanzt), Stammumfang mind. 20 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm.
- 10. Immissionschutz**
 - a) Entlang der Baulinien ist eine geschlossene Riegelbebauung auszuführen. Öffnungen, wie Durchfahrten oder Baulücken sind hier aus Lärmschutzgründen unzulässig.
 - b) An der Nordfassade und der nach Süden verlängerten Ostfassade dürfen nur untergeordnete Räume wie Küche, Bad, WC, Treppenhaus, Flur und dergleichen untergebracht werden.
 - c) Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nordfassade oder nach Süden verlängerten Ostfassade notwendig, so müssen diese mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" erfüllen. Sind Fenster von Aufenthaltsräumen in diesen Fassaden für Belüftungszwecke notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgeräte vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand der Fenster ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem ausreichendem Schallschutz.
 - d) Das resultierende Gesamtschallmaß R_{w, res} dieser Fassaden muß mindestens 35 dB(A) betragen.
 - 11. Vermessung**
 - a) Maßzahl in Metern; z.B. 7 m
 - b) Kurvenradius in Metern; z.B. 6,0 m
- B) HINWEISE**

— — — — —	bestehende Grundstücksgrenze
- - - - -	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
— x — — —	aufzuhebende Grundstücksgrenze
207	Flurstücknummer, z.B. 207

- | | |
|--|-------------------------|
| | vorhandene Hauptgebäude |
| | vorhandene Nebengebäude |
| | Gebäudeschema |
- Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt SW 1-18.14 M 1 : 1000
- Maßnahme: Planzeichnung zur Entnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- PLANFERTIGER: GEMEINDE GELTENDORF
München, den 22.08.1992
Planungsverband Außerer Wirtschaftsraum München
Geltendorf, den
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bauungsplanes wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 27.05.1992 gefaßt und am 27.05.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 1 BauGB).
Geltendorf, den 25.08.1993
Rieser (1. Bürgermeister)
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.05.1992 hat in der Zeit vom 26.05.1992 bis 26.08.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf, den 25.04.1993
Rieser (1. Bürgermeister)
- Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange zum Bauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.05.1992 hat in der Zeit vom 26.05.1992 bis 26.08.1992 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf, den 25.03.1993
Rieser (1. Bürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung des Bauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 26.05.1992 in der Zeit vom 08.09.1992 bis 08.09.1992 stattgefunden (§ 5 Abs. 2 BauGB).
Geltendorf, den 25.03.1993
Rieser (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluß zum Bauungsplan in der Fassung vom 19.08.1992 wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 19.08.1992 gefaßt (§ 10 BauGB).
Geltendorf, den 25.08.1993
Rieser (1. Bürgermeister)
- Die Genehmigung zum Bauungsplan in der Fassung vom 19.08.1992 wurde mit Bescheid des Landratsamts Landsberg a. Lech vom 02.09.1993 Az.: 6-10-10 erteilt (§ 11 BauGB).
Landsberg, den 19.09.1993
Neu, Oberbürgermeister
- Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bauungsplanes erfolgte am 20.09.1993; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde der Bauungsplan in der Fassung vom 19.08.1992 wirksam (§ 12 BauGB).
Geltendorf, den 16.09.1993 16.12.1993
Rieser (1. Bürgermeister)