



- A Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Zulässig sind nur Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 Abs. 2 Nrn. 2,3 und 6 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze hier: Erd- und Dachgeschoß als Vollgeschosß
 - 0,20 Grundflächenzahl 0,2 als Höchstwert
 - Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen nach § 19 BauNVO werden nicht mitgerechnet.
 - Baugrenze
 - Zahl der Wohnungen**
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser.
 - Bauweise**
 - Es wird offene Bauweise festgesetzt.
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Die nach Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Grundstücksgrößen**
Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für Einzelhäuser 600 qm
 - Anzahl der Stellplätze**
 - Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung.
 - Flächen für Garagen

- Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der o.a. Flächen errichtet werden.
- Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigem Belag (z.B. Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
- Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Farbgestaltung zusammengebaut werden. Die Tore sind in Holz auszuführen. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
- Bauliche Gestaltung**
 - Dachform, Dachneigung
Alle Gebäude sind mit Satteldächern der Neigung von 40° bis 45° zu versehen.
 - Wandhöhen, Kniestöcke
Die max. Wandhöhe beträgt 3,50 m, gemessen vom Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut in der Flucht in der Außenwand.
Es ist kein Kniestock zugelassen. Konstruktive Aufkantung für Sparrendachstühle bzw. Fußpfetten sind zulässig.
 - Sockel, Sockelhöhe
Die Höhenlage der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante wird mit max. 0,40 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.
 - Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.
Die Gauben dürfen max. 2,00 m und Zwerchgiebel max. 3,00 m Breite nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben und Zwerchgiebel darf pro Hausseite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
 - Deckungsmaterial
Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
 - Fassaden
Als Fassadenmaterial sind nur ganzflächig verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte ganzflächige Holzverschalungen und Glas zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbausteinflächen in Außenfassaden sind unzulässig.

- Verglaste Wintergärten sind grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten. Diese werden bis zu einer Größe von 20 qm nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche angerechnet. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,20 qm sind bei den Wohnhäusern zu unterteilen und mit Fensterläden aus Holz zu versehen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind entsprechend der gemeindlichen Verordnung über Einfriedigungen zu erstellen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Erschließungsstraße
 - befahrbarer Wohnweg
- Grünordnung**
 - zu pflanzende großkronige Laubbäume
 - Umgrenzung von Flächen für Schutzpflanzungen durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als private Grünfläche
 - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, sowie die private Grünfläche sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 150 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt.
Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern im Pflanzverbund 1 x 1 m. Nach ca. 5 - 6 Jahren ist ein Pflegeheub durchzuführen.
 - 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 campreste
Hainbuche Carpinus betulus
Walnuß Juglans regia (einzelstehend)
Eberesche Sorbus aucuparia moravia (auch für Allee)
Sträucher
Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Wolliger Schneeball Viburnum Lantana
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Kornelkirsche Cornus max
Pfaffenhütchen Eunymus Europaeus
Liguster Ligustrum Vulgare
Holunder Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Wildrosen Rosa multiflora
Wildrosen Rosa canina
Wildrosen Rosa spinosissima
 - Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
 - In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.
Bäume Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2 x verpflanzt). Stammumfang mind. 10 - 12 cm
Sträucher 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm
 - Ver- und Entsorgung**
Kabelvertieflerschranke sind in den Baugrundstücken so einzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
 - Für den Ortsteil Wabern ist mit der Erstellung der Kanalisation bis 1996 zu rechnen, sollte vor Fertigstellung dieser Kanalisation ein Gebäude bezugs-

- Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Geltendorf. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sein.
 - Die über die Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück zu versickern.
Bei der Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Untergrund sind folgende Auflagen und Bedingungen zu beachten:
In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schaden durch Ausspülung oder Unterhöhungen nicht auftreten.
Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 auszubilden. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.
 - Aufgrund der Hanglage und ggf. ungünstigen Untergrundverhältnisse kann das Auftreten von Schichtwasser bzw. Stauwasser nicht ausgeschlossen werden. Der Bauherr hat, eigenverantwortlich die Untergrundverhältnisse zu prüfen und ggf. Vorkehrungen gegen das Eindringen von Grundwasser (z.B. wasserundurchlässige Keller o.ä.) zu treffen.
- B. Hinweise durch Planzeichen**
- Nummer der Bauparzelle
- Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m
- entfallende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrößen
- Höhenschichtlinien, Höhenabstand 0,5 m
- Beispiel für Baukörperanordnung
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Entnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die Gemeinde Geltendorf erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB- § 1 BauGB - MaßnahmenG Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

GELTENDORF-WALLESHAUSEN

WABERN II

C. Verfahrenshinweise

- Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 17.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Geltendorf, den 15.03.1996
1. Bürgermeister, Anton Reiser
- Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen und den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben (§ 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).
(Siegel) Geltendorf, den 15.03.1996
1. Bürgermeister, Anton Reiser
- Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und 3 BauGB-MaßnahmenG vom 22.02.1995 bis 02.03.1995 öffentlich ausgelegt. 25.09.1995 bis 25.10.1995
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG am Verfahren beteiligt.
(Siegel) Geltendorf, den 15.03.1996
1. Bürgermeister, Anton Reiser

- Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß vom 13.01.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.01.1996 als Satzung beschlossen.
(Siegel) Geltendorf, den 15.03.1996
1. Bürgermeister, Anton Reiser
- Die Genehmigung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.1996 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg a. Lech vom 13.03.1996 mit AZ: 610-40 erteilt (§ 11 BauGB).
(Siegel) Landsberg, den 20.03.96
Klaus Oberregierungsrat
- Der Bebauungsplan ist am 19.03.1996 ortsüblich durch Anschlag an die Gemeinde-tafeln bekanntgemacht worden (§ 12 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB des § 215 BauGB und § 9 BauGB-MaßnahmenG wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
(Siegel) Geltendorf, den 20.03.1996
1. Bürgermeister, Anton Reiser

Aufgestellt: 01.06.1994 geändert: 15.12.94
geändert: 17.03.95
geändert: 11.01.96
geändert:

ARCHITEKTUR
BY AK
160 547

LUTZENBURGER ARCHITECTEN
Ferdinand-Feldg-Str. 14
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141/44643 - Fax 08141/44327