Planbezeichnung: GEMEINDE GELTENDORF
Bebauungsplan
KALTENBERG - SÜD

Planfertiger: Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle Uhlandstraße 5, 8000 München 2

610-41/2-12

Datum
gefertigt am: 10. 8. 1970 Entw.: Sa
geändert am: 7. 2. 1979 Bearb.: Wi
geändert am: 14. 1. 1980

Landratsamt Landsberg a. Lech
Eing. 17. JAN. 1980

Die Gemeinde **GELTENDORF**
erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

b) Das in der Planzeichnung mit MD bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

c) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. Februar 1975 einer Genehmigung bedürfen, sind unzulässig.

Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autoverkaufsflächen und ähnlich störende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

d) ▪▪▪▪▪▪▪▪ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Nach der baulichen Nutzung

a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z. B. Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

b) GRZ 0,6 Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze in Gewerbegebiet (GE); z. B. 0,6

c) GFZ 1,0 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze; z.B. 1,0

d) In Dach- oder Untergeschossen, die nicht Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nach § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf die Geschoßfläche angerechnet.

e) Dachgeschosse, die über mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe über 2 m haben oder Untergeschosse, die mehr als 1,20 m in ihrer Gesamtheit über das Gelände herausragen, werden nach Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO als Vollgeschosse gewertet.

4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) ~~Die Teilung von Grundstücken in Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet ist nur auf den vorgeschlagenen Grenzen zulässig.~~ Im Gewerbegebiet ist die Mindestgrundstücksgröße auf 1 000 qm festgelegt, wobei entlang der neuen Grundstücksgrenzen, beidseitig ein, jeweils 2 m breiter Grünstreifen vorzusehen ist, welcher entsprechend der Grünordnung gestaltet werden muß.

b) Als Bauweise ist in Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn sie nicht einzelgiebelig ausgebildet, d.h. die Grundrisse und die Fassaden dürfen sich nicht gleichen.

c) ——— Baugrenze

Soweit in diesen Bebauungsplan einlinig von bestehenden Gebäudefronten übernommen gezeichnet sind, ist deren Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgelegt. Gemäß Art. 7 BayBO darf hier, von den in Art. 6, Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen geringfügig abgewichen werden. Bei neuen Grundstücksteilungen müssen die, nach Art. 6 BayBO vorliegenden Abstandsflächen von Gebäuden, ohne Rücksicht auf einzelnschreite Baugrenzen eingehalten werden.

5. Bauliche Gestaltung

a) Aufzulassende Staatsstraße (St 2054 - alt)

Die aufzulassende Staatsstraße St 2054 alt ist nach Eröffnung der südlich verlaufenden Umgehungsstraße in den Bereich zwischen der Kreuzung in Höhe der Grundstücke mit den Flurnummern 1156/1 bzw. 1174/9 alter, und den Anbindungen an ca. 0,06 m in Mittel abzusenken und entsprechend der Planeintragung sowie der Grünordnung zu gestalten und zu bepflanzen.

Das von Innerhausend fließende Regenwasser an der Kreuzung von der St 2054 alt mit der ausgebauten Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet ist in seinem jetzigen Standort zu erhalten. Falls die Straßenbaumaßnahmen es erfordern, ist ein geringfügiges Versetzen gestattet; die Bäume sind neu zu pflanzen.

b) Gebäudesockel

Der Erdgeschoßrohfußboden an der Hauseingangsseite darf nicht höher als ca. 0,30 m über der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte liegen. Der sichtbare Sockel ist hangbereits nicht mehr als ca. 0,50 m betragen.

Im Gewerbegebiet darf der, an der Fassade erkennbare Sockel, außer in Bereich von Ladenzapfen, ebenfalls ca. 0,30 m nicht überschreiten.

Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von ca. 0,50 m, gemessen an der bestehenden Gelände-oberfläche zulässig.

Davon abweichend können auf den Grundstücken südlich der St 2054 alt mit den Flurstücksnummern 1177, 1176/1, 1176/2 und 1178 Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über die vorhandene Geländeoberkante gestattet werden, wenn ein Böschungswinkel von 30° nicht überschritten wird. Die Oberfläche des Erdgeschoßrohfußbodens darf hier nur zwischen 0,50 und 2,00 m unter neugestalteter Straßenoberkante der St 2054 alt liegen.

c) Traufe

Die Traufkante als Schnittkante zwischen Oberkante - Dachfläche und Äußerer Außenwandfläche von Hauptgebäuden in Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet darf 6 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet darf die Traufhöhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte nicht mehr als 7,50 m betragen.

d) Dach

Als Dachform sind in Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 38° zulässig. Die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

Die Satteldächer sind mit ziegelroten, nicht engobierten Flach-, Dachpfannen oder Ziegeln zu decken.

In Gewerbegebiet sind nur geneigte Dächer mit 15° - 38° Dachneigung (Satteldach, Pultdach oder Shedkörper) gestattet. Als Dachdeckung werden nicht glänzende Materialien in braunen und roten Farbtönen festgesetzt.

——— vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Dächer in Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,6 m zu versehen.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mehr als 30° zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erlaubt. Die Glasfläche von liegenden Dachfenstern darf nicht mehr als 0,6 qm pro Fenster betragen.

Sonnenkollektoren sind als zusammenhängende Dachfläche erlaubt.

Firstlinien und Dachaufbauten dürfen in Gewerbegebiet eine Höhe von 11 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte nicht überschreiten.

Kniestöcke sind in Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet nur in einer Höhe von bis zu 0,6 über der Oberkante der Erdgeschoßrohdecke zulässig.

Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung den dazugehörigen Wohngebäude anzupassen.

e) Werbeanlagen

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen aller Art besteht nach Art. 85 BayBO Genehmigungspflicht. Die Genehmigung kann restlich begründet oder, mit Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen und Auflagen verbunden sein. Gemäß Art. 107 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird bestimmt, daß Werbeanlagen aller Art an Einfriedungen unzulässig sind.

f) Einfriedungen

Die Baugrundstücke sind, wenn nicht anders vorgeschrieben entlang der Straßenbegrenzungslinien und zur öffentlichen Grünfläche hin durchbrochen und in einer maximalen Höhe von 1,2 m in Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet und 1,50 m in Gewerbegebiet, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, einzufrieden. In Sichtdreiecken ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.

Als Einfriedungen sind senkrechte stabilisierten- oder sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Bäumen von geringer Länge können als Ausnahme in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung zugelassen werden.

. . . . . Verlauf von Einfriedungen auf privaten Grünflächen, die (z. B. um 2,00 m) von der Grundstücksgrenze zurückversetzt sind und mit außen vorgesetzten, frei wachsenden Bäumen und Sträuchern entsprechend der Grünordnung durchgehend bepflanzt werden müssen.

g) Baustoffe für Fassaden

Im Dorfgebiet und in Allgemeinen Wohngebiet sind an Außenseiten keine Glasbausteine oder Asbestzementverkleidungen zugelassen, nur heller Verputz oder Holzverschalungen zulässig. Baustoffen sind grundsätzlich Asbestzementfassadenelemente mit Holzmaserung im Gewerbegebiet zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

a) Fahrbahn, Geh- und Radweg

Parkstreifen

b) Straßenbegleitgrün

c) Schotterrasen

d) Straßenbegrenzungslinie

In Abschnittsbereich der St 2054 neu hat die Straßenbegrenzungslinie baulichen Charakter

e) 10m Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Aufgrabung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

f) Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2054 neu (südlich Umgehungsstraße)

7. Garagen und Stellplätze

a) Fläche für Garage

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offene überdachte Durchfahrten gelten hierbei als Teil der Garage.

Die Dächer von Garagenbauten sind über die, an der Grundstücksgrenzseitenen Garagen flächig in gleicher Neigung abzuschließen.

Garagen müssen in Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Ausnahmen sind an der St 2054 alt gestattet.

An der Straßenbegrenzungslinie dürfen zusammenhängende Zufahrtsbreiten nicht mehr als 4 m betragen. Lücken real oder mehr Garagenseinfahrten nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mindestens 0,80 m breiten und mehr als 2 qm großen Grünstreifen zu trennen. Diese Grünflächen ist mit wenigstens einem hochstämmigen Baum mit einem Astansatz nicht unter 2 m zu bepflanzen.

8. Landwirtschaft

a) Fläche für die Landwirtschaft

Die auf den Gebäude der ehemaligen Kiesgrube, nördlich der Staatsstraße St 2054 neu liegende Fläche für Landwirtschaft ist in der Weise zu rekultivieren, daß Geländeform und Bodenbeschaffenheit eine landwirtschaftliche Nutzung z. B. als Weideland gestatten.

Alle Rekultivierungsmaßnahmen müssen spätestens bei Abschluß der Straßenbauarbeiten für die St 2054 neu beendet sein.

9. Grünordnung

a) Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der, in Festsetzung 9 d), genannten Arten zu bepflanzen. In Bereich von Freiletungen ist durch ausreichende Abstände den Sicherheitsbestimmungen Rechnung zu tragen.

b) Straßenbegleitgrün. Als Pflanzliste ist je 25 qm Grundstücksfläche wenigstens 1 Baum und je 1 qm ein Strauch vorgeschrieben. Art und Größe der Bepflanzung muß den Festsetzungen nach 9 d) entsprechen.

Schutzpflanzung. Der 5 m breite Streifen Schutzpflanzung zwischen der Fläche für Landwirtschaft und der St 2054 neu ist ebenfalls nach den Festsetzungen von 9 b) zu bepflanzen.

c) Bäume zu pflanzen

Bäume zu erhalten

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Einhaltung der Pflanzliste geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Für Pflanzgröße und Art der Bäume gelten die Festsetzungen unter 9 d).

d) private Grünfläche

Für Art, Größe und Dichte der Bepflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:

- zulässige Arten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus robur	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Salix alba	Silberweide
Salix triandra	Mandelweide
Pinus silvestris	Kiefer

- Pflanzgröße

Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 14/16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, Sträucher mindestens 150 bis 200 cm, Sichtdreieck Aronenansatz nicht unter 250 cm.

- Pflanzdichte

Bezogen auf die Gesamtpflanzungsflächen mindestens je 100 qm ein Baum.

e) Für die 2 m breiten Grünstreifen, welche innerhalb des Gewerbegebietes gemäß Punkt 4 a Satzung entlang neuer Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, gelten die unter 9 d) genannten Arten und Größen der Bepflanzung. Als Pflanzdichte ist mindestens je 25 qm ein Baum und je 1 qm ein Strauch vorzusehen.

Die unbebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Gewerbegebiet sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen, als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder als Lagerplatz benötigt sind, zu bepflanzen. Für Art, Größe und Dichte der Bepflanzung gelten die Festsetzungen unter 9 d).

f) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzulegen sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein großkronige Laubbaum bodenständiger Art kommt.

g) Beidseitig neben Grundstückszufahrten oder -ausfahrten sind hinter Einfriedungen dicht zusammenstehende Sichtschutzpflanzungen vorzusehen.

h) Die nach den Festsetzungen 9 a) bis g) anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer ausgeglichen werden.

i) Für Einzelbaumpflanzen in den Gewerbegebiet ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan zu erstellen. Das gilt insbesondere für die Rekultivierung der Kiesgrube und der Baugestaltung der St 2054 alt.

10. Versorgungsanlagen, Leitungen

20 kV-Leitung der Stadtwerke Finsterwalderbruck

Trafostation-Mast

11. Vermaßung

a) + 12 → Abstand in Metern; z. B. 12 m

b) 6.00 Nutzungsmaß in Metern; z. B. 6 m

B) HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufgehobene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1177 Flurstücksnummern; z. B. 1177
- bestehende Wohnhäuser
- bestehende Betriebs- und Nebengebäude
- Wiesenfläche
- aufgefüllte Kiesgrubenfläche

Bei der Überführung der St 2054 über den Gleisdreieck ist mit der Deutschen Bundesbahn insbesondere der Grünanschluß der Fl.Nr. 1101, 1080 - 1044 und 1737 abzustimmen.

Gemeinde Geltendorf, den 24. 01. 80

GEMEINDE GELTENDORF
(L. S.)
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 a, Absatz 6 Baugesetzbuch vom 04. 10. 79 bis 07. 11. 79 in der Gemeinde Geltendorf öffentlich ausgelegt.

Geltendorf, den 10. 04. 80

(1. Bürgermeister)

2. Der Gemeinderat Geltendorf hat mit Beschluß vom 26. 02. 80 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.

Geltendorf, den 10. 04. 80

(1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26. 06. 80 Nr. 21-641-12 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23. 10. 1963 (GVBl. S. 327), geändert durch Verordnung vom 25. 11. 1969 (GVBl. S. 370), geändert durch Verordnung vom 4. 12. 1973 (GVBl. S. 650), geändert durch Verordnung vom 20. 6. 1978 (GVBl. S. 340) genehmigt.

Landsberg a. Lech, den 21. 07. 80
(Unterschrift)
I. A.

4. Die Genehmigung des Bebauungsplan wurde am 24. 07. 80 ortsüblich durch Anschlag vom 24. 07. 80 bis 25. 08. 80 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 27. 08. 80 (Ort) bei der Gemeindeverwaltung (Stelle) auf Dauer eingesehen werden.

Geltendorf, den 26. 08. 80

(1. Bürgermeister)