

Die Gemeinde Geltendorf erläßt auf Grund § 2 Abs. 1 § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 107 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen

1. Das im Plan dargestellte Bauland wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung:

E+1: In diesen Fällen werden zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

- a) Dachform: Satteldach;
- b) Dachneigung: 24°;
- c) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,3 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen;
- d) Ein Dachgeschoßausbau ist nicht zulässig;
- e) als maximale Grundflächenzahl wird festgelegt: 0,2;
- f) als maximale Geschosflächenzahl wird festgelegt: 0,4;
- g) die maximale Hauslänge darf höchstens 14 m betragen
- h) Das Dach ist mit braunen Ziegeln zu decken.

E-1: In diesen Fällen wird ein Vollgeschos und ein hangseitiges Untergeschos zwingend vorgeschrieben.

- a) Dachform: Satteldach;
- b) Dachneigung: 24°;
- c) Die Fußbodenoberkante des Untergeschosses darf höchstens 0,3 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen;
- d) ein Dachgeschoßausbau ist nicht zulässig;
- e) als maximale Grundflächenzahl wird festgelegt: 0,2;
- f) als maximale Geschosflächenzahl wird festgesetzt: 0,4;
- g) die maximale Hauslänge darf höchstens 14 m betragen;
- h) das Dach ist mit braunen Ziegeln zu decken.

E+D: In diesem Fall wird ein Vollgeschos mit ausgebautem Dachgeschoß zwingend vorgeschrieben.

- a) Dachform: Satteldach;
- b) Dachneigung: 24°;
- c) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses liegt max. 1 m über der Erschließungsstraße. (Hanglage)

- d) als maximale Grundflächenzahl wird festgelegt: 0,2;
- e) als maximale Geschosflächenzahl wird festgelegt: 0,4;
- f) die maximale Hauslänge darf höchstens 12 m betragen;
- g) das Dach ist mit braunen Ziegeln zu decken;
- h) die maximale Höhe des Kniestocks beträgt 1,50 m; Giebel und Kniestock sind außenseitig mit Holz zu bekleiden.

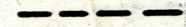
3. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO sind einzuhalten.


4. Auf jedem Grundstück sind so viele großkronige Bäume zu pflanzen, daß auf je mindestens 300 m² Fläche ein Baum kommt.

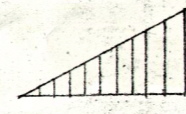
5. Die Garagen sind mit Satteldächern derselben Neigung wie die Hauptdächer zu versehen und mit braunen Ziegeln zu decken.

6. Für die Grünordnung sind bodenständige Laubbäume und bodenständige Sträucher zu verwenden.

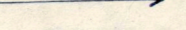
7. Die Einfriedung an der Straßenseite ist als Zaun mit gekreuzten Latten und verdeckten Säulen auszubilden. Maximale Höhe: 1,0 m.


8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs: 

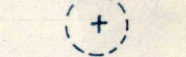
9. Straßenverkehrsflächen: 

10. Sichtdreiecke: innerhalb dieser Flächen ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 1,0 m Höhe, gemessen an der Straßenmitte, unzulässig. 


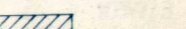
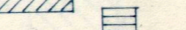


11. Baugrenzen: 

12. Vorgeschriebene Firstrichtung: 

13. Vorgeschriebene Maßzahlen in m: 

14. Vorgeschriebene Anpflanzung großkroniger, hochstämmiger Laubbäume: 

B) Hinweise

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen: 
- 2. Flurstücksnummern: 
- 3. Bestehende Wohngebäude: 
- 4. Bestehende Nebengebäude: 
- 5. Hochspannungsleitung: 

Als Kartenunterlage für diese Änderung diente das Original des Bebauungsplanes vom 20. Juli 1971.

Geltendorf, den 30. Sep. 1980 GEMEINDE GELTENDORF

..... Jochtermann.....
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplans "Süd I" der Gemeinde Geltendorf, Ortsteil Kaltenberg vom 20. Juli 1971, umfassend die Grundstücke Flurnr.: 1076, 1076/2, 1076/3, 1076/4, 1076/5, 1076/6, 1076/7 (Ringstraße), 1077, 1077/1, 1077/2, 1077/3, 1077/4, 1078 und 1079/2.

A. Planrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird geändert, ohne daß ein Flächennutzungsplan vorhanden ist, weil der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets:

Das Gebiet liegt etwa 150 m südwestlich des Ortskerns von Kaltenberg. Es hat eine Größe von 1,5 ha.

Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt: Bahnhof 700 m; Omnibushaltestelle 150 m; Kirche 200 m; Volksschule ist aufgelassen; Versorgungsladen 150 m.

Das Gelände ist östlich der Ringstraße eben; es steigt westlich davon leicht an. Der Grundwasserstand liegt ca. 3,5 m unter der Geländeoberkante.

Der Boden besteht aus 0,4 m starken Humusschicht, nachfolgend Kies.

Bereits vorhandene Bebauung:

Flurnr.:	1076	: Einfamilienhaus (Altbau) mit Nebengeb.
	1076/3	: Einfamilienhaus E-1, Garage
	1076/4	: Einfamilienhaus E-1, Garage
	1076/5	: Zweifamilienhaus E+1, Garage
	1076/6	: Zweifamilienhaus E+1, Garage
	1077/1	: Zweifamilienhaus E+1, Garage
	1077/3	: Zweifamilienhaus E+1, Garage
	1079/2	: Zweifamilienhaus E+1, Nebengebäude
	1078	: Zweifamilienhaus E+1, Garage

Ein Baumbestand ist nicht vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

Das gesamte Baugebiet ist als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Durch diese Änderung 1 ist gegenüber dem ursprünglichen Originalplan zusätzlich ein Gebäude E+D vorgesehen. Garagen sind bereits im Originalplan vorgesehen.

Es ist damit zu rechnen, daß dieses Gebäude innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Änderungsplanung gebaut wird. Dann werden etwa 4 Personen mehr in diesem Gebiet wohnen.

Das Nettowohnbauland umfasst 12728 m², wovon 8352 m² bereits bebaut sind. Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 1515 m², die als Straßenfläche bereits vorhanden sind.

Die Bruttowohnbaufläche beträgt somit 14243 m².

Vom Bruttowohnbauland entfallen 89% auf das Nettowohnbauland und 11% auf die Verkehrsflächen.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung gemäß den §§ 45 ff. BBauG nicht erforderlich.

E. Erschließung

Das Baugebiet erhält über die vorhandene Ringstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden Zug um Zug hergestellt.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserleitung der Gemeinde sichergestellt. Ein Anschluß ist sofort möglich.

Die Abwässer werden vorerst über Einzelkläranlagen und Sickerschächte nach DIN 4261 abgeleitet.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstfeldbruck gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die kreiseigene Müllabfuhr gesichert.

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Geltendorf.

F. Überschlägig ermittelte Herstellungskosten für die Verkehrs- und Gemeinschaftsanlagen:

Grunderwerb:	bereits vorhanden	-,-	
Fahrbahn:	1515 m ²	65,00	98475,-
Gehweg:	nicht vorgesehen	-,-	
Beleuchtung:	bereits vorhanden	-,-	
Summe:			98475,-
davon Anteil Anlieger:			88627,-
davon Anteil Gemeinde:			9848,-

Nachfolgelasten für Verwaltung, Schule usw. entstehen nicht.

Der Anteil an den Erschließungskosten wird aus dem ordentlichen Haushalt finanziert.

Geltendorf, den 30. Sept. 1980
Der Entwurfsverfasser:

W. Citeustorfer
ARCHITECTENGENOSSENSCHAFT
103 527

Geltendorf, den 30. Sep. 1980
GEMEINDE GELTENDORF

..... Jochtermann.....
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 BBauG vom 01.06.81 bis 01.07.81 in Geltendorf öffentlich ausgelegt.

Geltendorf, den 22.07.81
..... Jochtermann.....
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat Geltendorf hat mit Beschluß vom 20.07.81 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Geltendorf, den 24.07.81
..... Jochtermann.....
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Landsberg/Lech hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 29.11.1981 Nr. 62.602.3.3 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Landsberg, den 06.09.1982
I.A. *f. am*
..... Jochtermann.....
1. Bürgermeister

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 Satz 1 BBauG am 21.07.81 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Geltendorf, den 24.08.81
..... Jochtermann.....
1. Bürgermeister