Festsetzungen durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung

	WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B.	II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
z.B.	ID	Erd- und Dachgeschoß als Vollgeschoß
z.B.	0,2	Grundflächenzahl
z.B.	(0,3)	Geschoßflächenzahl
z.B.	E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Flächen für Garagen und Nebengebäude
z.B.	6,5	Maßgabe in Metern
		Straßenverkehrsflächen
		Verkehrsberuhigte Zone
		Geh- und Radweg
		Öffentliche Grunfläche mit Lindenallee Pflanzabstand 10 m
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
z.B.	90 / 18	Begrenzung von Sichtdreiecken mit Maßangaben in Meter
		Bäume zu pflanzen
		Bäume zu erhalten Hecken zu erhalten
	SD	Satteldach, Dachneigung 22° - 33°
		Firstrichtung
		Firstrichtung wechselnd
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Das Baugebiet ist nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Wohngebäude, Nebengebäude und Garagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Soweit es die überbaubaren Flächen gestatten, wird für Garagen die Grenzbebauung für zulässig erklärt.

3. Nebengebäude und Garagen entlang der Grundstücksgrenze sind mit Satteldach auszuführen und giebelseitig zusammen zubauen. Der Stauraum von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin muß mind. 6,00 m betragen. Werden Nebengebäude und Garagen entlang der Grundstücksgrenze mit dem Nachbarn zusammengebaut, sind diese in Gestaltung und Höhe einander anzugleichen. Die max. Länge der Grenzbebauung beträgt 8 m, nur im nördlichen Bereich der Grundstücke 1184/1 und 1186 10 m.

4. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 qm, für das Grundstück FlNr. 1184/8 und den Süd. Teil von 1184/1 ist eine Unterschreitung von 10% zulässig. Nur für die Doppelhausgrundstücke auf FlNr 1183 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm festgesetzt.

5. Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zulegen. Für Dacheindeckung sind naturrote oder braune Ziegel zu verwenden. Dachgaupen sind bei einer Dachneigung über 30° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Fassadenverkleidungen sind nur in Holz zulässig. Fenster mit mehr als 1 qm Rohbauöffnung sind mit Sprossen zu teilen.

7. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei einer Geschoßzahl von I + D 1,5 m, bei II 0,35 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.

8. Die max. Traufhöhe beträgt bei einer Geschoßzahl von I + D 4,50 m, bei II 5,75 m. Der Dachüberstand soll an den Giebel- und Längsseiten mindestens 75 cm betragen.

9. Einfriedungen sind als Hanickelzaun (senkrechter Lattenzaun) mit einer max. Höhe von 1 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Der Sockel ist als Betonleistenstein mit max. 8 cm Höhe über dem Boden herzustellen. Hinter dem Zaun kann eine Laubhecke mit einer max. Höhe von 1,5 m angeordnet werden.

10. Für je 300 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbaum) zu pflanzen, Pflanzhöhe mind. 3 m.

11. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art sowie Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,8 m Höhe unzulässig. Bäume mit einem Astansatz 2,5 m über der Oberkante Straßenbeg zulässig.

12. Die zukünftigen Bewohner des Baugebietes werden darauf hingewiesen, daß wegen des nördlich angrenzenden Betriebes mit höheren immissionen als im allgemeinen Wohngebiet zulässig (Geruch, Schallpegel) zu rechnen ist. Auf die damit verbundene Duldungspflicht wird hingewiesen.

Ausfertigung
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Geltendorf erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 6 §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.
Der Bebauungsplan ersetzt den mit Verfügung vom 28.2.1971 -AZ 602 - Ref. 6 m genehmigten Bebauungsplan für dieses Gebiet.

BEBAUUNGSPLAN GELTENDORF KALTENBERG DÜRNASTSTRASSE

Verfahrenshinweise:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 19.08.1985 bis 20.09.1985 in öffentlich ausgelegt.

   Geltendorf, den 08.04.1986
   Reiser (Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

   Geltendorf, den 08.04.1986
   Reiser (Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Landsberg hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 17.03.1986 Nr. 640-3-3 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982 (GVBl S. 450) genehmigt.

   Landsberg, den 17.09.1987
   (Sitz der Genehmigungsbehörde)
   i.A.
   Stummel, Oberregierungsrat
   (Siegel)

4. Die Genehmigung ist am 04.04.1986 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
   Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der jedermanns Dienststunden Montag und Mittwoch v. 8⁰⁰ bis 12⁰⁰ zu jedermanns Einsicht bereit. Montag v. 13⁰⁰ bis 18⁰⁰
   Auf die Rechtswirkung des §§ 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

   Geltendorf, den 08.04.1986
   Reiser (Bürgermeister)

Planfertiger:

Geltendorf, den 29. 7.1981
geändert: 3. 9.1981
10.12.1981
12.10.1982
1.06.1983
2.5.1985

Th. J. Eckardt

PLANUNGSBÜRO ARCHITEKT DIPL-ING. ECKARDT
ALPENSTR 27a 8085 GELTENDORF
Tel. 08193/1727