



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte SW 1-18-14
 Maßstab 1: 1000
 Vergrößerung aus 1: 1000 (zur Maßnahme nur bedingt geeignet)
 Gemarkung Geltendorf
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 Verfassung). Vergrößerungen (insbesondere digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen. Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1: 5000 oder 1: 2500 übertragen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

- A Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - II** Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
 - GRZ 0,2** Grundflächenzahl 0,20 als Höchstwert.
 Die GRZ darf nur durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Flächen um bis zu 100% überschritten werden.
 - Die Höhenlage der Erdgeschoss- Fußbodenoberkante wird mit max. 0,50 m über die künftige Straßenoberkante festgesetzt.
 - Bauweise und Grundstücksgrößen**
 - Baugrenze
 Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten
 - Veget. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 Abs. 2 bis 5 BayBO sind einzuhalten.
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 800 m², für Doppelhäuser 800 m²
 - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften
 - Bauliche Gestaltung**
 - Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
 - Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.
 - Je Dachseite sind entweder zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der Längen aller Dachgauben darf an einer Hausseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
 Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden. Ausnahmsweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
 Die maximale Wandhöhe beträgt 4,00 m, gemessen vom Erdgeschossrohboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut in der Flucht mit der Außenwand.
 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Wandflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putzarten sowie Glasbausteine sind in Außenfassaden nicht zulässig.
 Fensterflächen mit einer Glasfläche von über 1,2 qm sind zu unterteilen. Es sind Fensterläden anzubringen.
 Die beiden Haushälften des geplanten Doppelhauses müssen in gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung zusammengebaut werden.
 - Garagen**
 Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Abstandsflächen sind nach Maßgaben der BayBO einzuhalten.
 - Nebengebäude und Garagen** sind mit Satteldach auszuführen. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Ausnahmsweise wird eine Dachneigung von mindestens 20° zugelassen, wenn die Firste von Hauptgebäude und Garage bzw. Nebengebäude im 90° Winkel zueinander stehen.
 Soweit Garagen bzw. Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen diese in gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
 - Verkehrflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentlicher Verkehrsweg
 - befahrbarer Wohnweg als Eigentümerweg
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen vor Stellplatzzufahrten sind nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 3,0 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze für wartende Kraftfahrzeuge gegeben ist.
 - Die gemeindliche Einfriedungs- und Stellplatzsatzung ist zu beachten.
 - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen.
 - Grünordnung**
 - Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätzen für Kraftfahrzeuge angelegt werden, gärtnerisch zu gestalten. Als Richtwert ist je 200 qm unbebaute Fläche mind. ein Laubbaum oder Obstbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Von den zu begrünenden Flächen sind mind. 10 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

- Für Pflanzungen aufgrund dieser Festsetzung sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:
- | | |
|---------------|------------------|
| Bäume: | Sträucher |
| Stieleiche | Hatthorn |
| Winterlinde | Hasselnuß |
| Bergahorn | Heckenkirsche |
| Feldahorn | Kornelkirsche |
| Hainbuche | Schneeball |
| Eberesche | Pflaumenblüten |
| Walnuß | Wildrosen |
| | Schlehorn |
| | Alpenbeere |
- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen die Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen etc.) ausgeführt werden.
 - Immissionsschutz**
 Es liegt für das Baugebiet eine Erschütterungstechnische Untersuchung der Fa. Müller-BBM vom 29.11.1998 bezüglich der nahen Bahnlinie vor. Die darin vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen (Seite 20, 21) sind einzuhalten. Diese kann jederzeit nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung Geltendorf eingesehen werden.
 Es ist eine entsprechende Grundrissgestaltung vorzusehen, wonach die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke in den Kinderzimmern und Schlafräumen zur schallabgewandten Westfassade orientiert werden.
 Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Kinderzimmern oder Schlafräumen in Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgelüste oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand der Fenster ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem ausreichendem Schallschutz.
 Das resultierende Gesamtschallschutzwertmaß der Fassade mit Sichtverbindung zur Bahntrasse und der Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume angrenzen, muss mindestens 35 dB betragen.
 Die Festsetzungen zum Immissionsschutz gelten nicht für die Parzelle Nr. 3
 - Vermessung**

 Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m

- B. Hinweise**
- Grundstücke**

 633 qm Nummer der Bauparzelle mit ungefähre Flächenangabe
 geplante Grundstücksgrenzen
 - Gebäude**

 Beispiel für Baukörperanordnung
 - Verkehrsflächen**
 - öffentlicher Verkehrsweg
 - befahrbarer Wohnweg als Eigentümerweg
 - Wasserwirtschaft, Ver- Entsorgung**
 - Alle vorhandenen Grundstücke müssen an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - Die Wasserversorgung erfolgt von der zentralen Gemeindewasserversorgung. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung daran angeschlossen werden.
 - Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW).
 Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
 Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
 Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
 Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorrainung vorzuschalten.
 Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf die Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).
 Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVVK Merkblatt M 153 zu beachten.
 Bei der voraussichtlich nur geringen Sickerfähigkeit des Untergrundes wird die Ableitung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen über Rigolen mit Notüberlauf zum Vorfluter empfohlen.
 Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.
 - Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Kabelvertikalschranken sind in den Baugrundstücken so einzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinien nicht überschreiten.
 - Maßentnahme**
 Planzeichnung zur Entnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Masshaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Verfahrensvermerke:**
- Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 (Siegel) Geltendorf, den 2.5. NOV. 2003

 Bürgermeister
 - Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2001 hat in der Zeit vom 26.10.2001 bis 29.11.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 (Siegel) Geltendorf, den 2.5. NOV. 2003

 Bürgermeister
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.10.2001 hat in der Zeit vom 26.10.2001 bis 29.11.2001 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 (Siegel) Geltendorf, den 2.5. NOV. 2003

 Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 26.10.2001 wurde mit Begründung vom 26.10.2001 bis 29.11.2001 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 (Siegel) Geltendorf, den 2.5. NOV. 2003

 Bürgermeister
 - Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.11.2003 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
 (Siegel) Geltendorf, den 2.5. NOV. 2003

 Bürgermeister
 - Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 26.11.2003, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.11.2003 in Kraft (§ 12 BauGB).
 (Siegel) Geltendorf, den 2.5. NOV. 2003

 Bürgermeister

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

SATZUNG

GELTENDORF-KALTENBERG

KRAUTGÄRTEN

Geltendorf, den 14.07.2003

ARCHITEKT
 Dipl.-Ing. Josef Lutzenberger
 Am Sportplatz 15
 82269 Geltendorf
 Tel.: 08193 - 87 06
 FAX.: 08193 - 99 72 16

Aufgestellt: 31.05.2001

Geändert: 12.10.2001
 Geändert: 21.11.2002
 Geändert: 14.07.2003
 Geändert: _____