

Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte N.W. 1-18
 Maßstab 1:5000
 Vergrößerung aus 1:5000
 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)
 Landsberg, den 20.1.98
 Vermessungsamt Landsberg

Festsetzungen durch Planzeichen

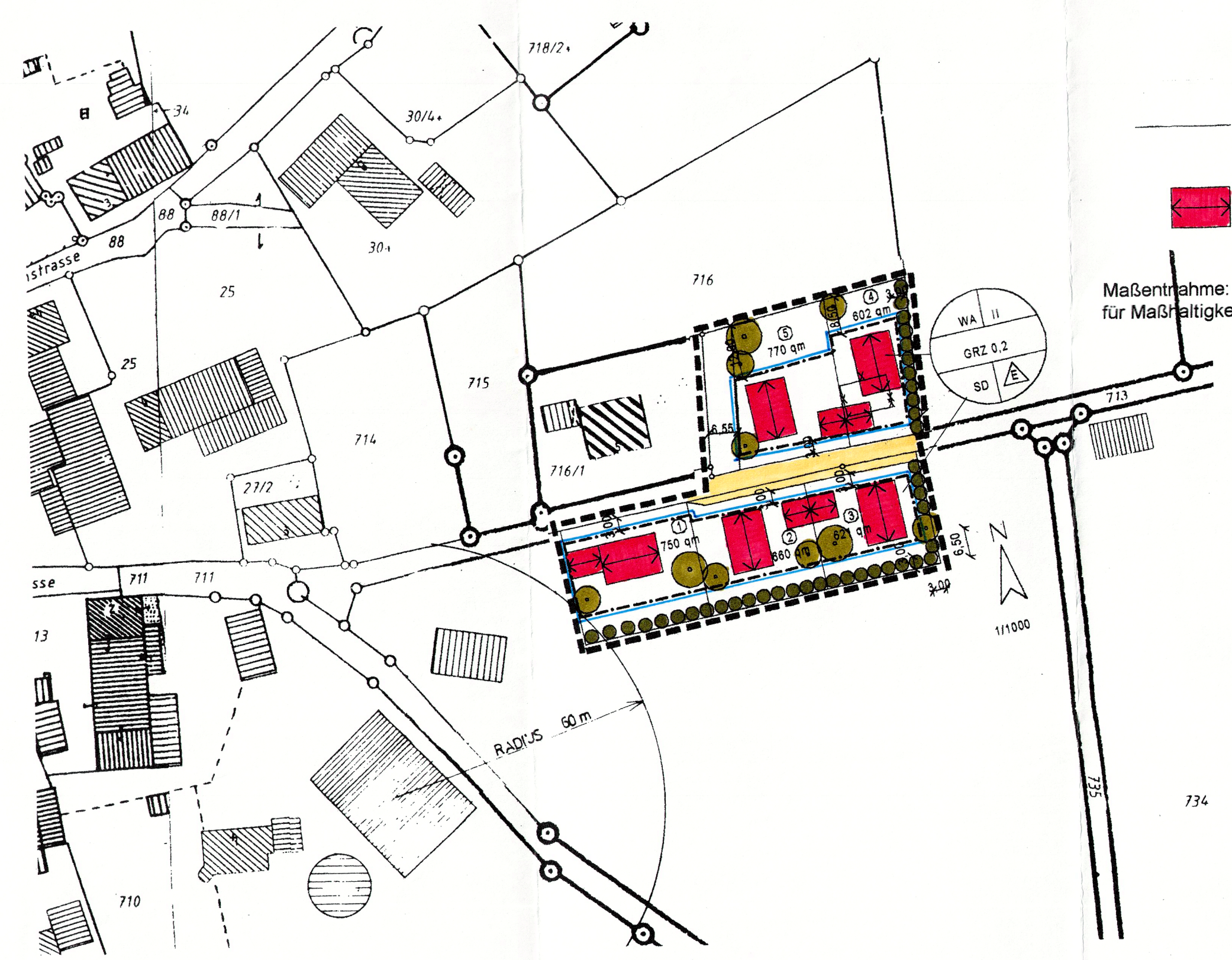
Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
hier: Erd- und Dachgeschoß als Vollgeschöß
- 0,20** Grundflächenzahl 0,20 als Höchstwert
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- SD** Satteldach, Dachneigung 35° - 45°
- Straßenbegrenzungslinie**
- Erschließungsstraße**
- zu pflanzende großkronige Laubbäume**
- Flächen für Schutzpflanzungen durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als private Grünfläche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Maßzahl in Metern, z.B. 8,5 m**

Hinweise durch Planzeichen

- 3** Nummer der Bauparzelle, z.B. Parzelle 3
- geplante Grundstücksgrenzen**
- Beispiel für Baukörperanordnung**

Maßentnahme: Planzeichnung zur Entnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



Textliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Bauutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die mit Planzeichen festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) und durch die Grundflächenzahl bestimmt. (GRZ 0,2) Die GRZ darf nur durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Flächen um bis zu 100% überschritten werden.
- 2.1** Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 3. Anzahl der Wohnungen**
Ferner wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten pro Wohngebäude 2 Wohnungen. Wohngebäude sind Einzelhäuser.
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 qm.
- 4.** Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur in den überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.** Die Höhenlage der Erdgeschoß - Fußbodenoberkante wird mit max. 0,30 m über natürlicher oder von der Gemeinde festgelegter Geländeoberfläche festgesetzt.
- 6.** Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Es ist eine naturrote Dacheindeckung zu verwenden. Je Dachseite sind entweder zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der Längen aller Dachaufbauten darf an einer Hausseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen
- 7.** Die maximale Wandhöhe beträgt 4,00 m, gemessen vom Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut in der Flucht mit der Außenwand.
- 8.** Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Wandflächen auszu führen. 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.
- 9.** 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.

10. Einfriedungen vor Garagen- bzw. Stellplatzeinfahrten sind nur dann zulässig, wenn ein Stauraum von 3 m zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze für wartende Kraftfahrzeuge gegeben ist. Die gemeindliche Einfriedungs- und Stellplatzsatzung ist zu beachten.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrlflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt werden, gärtnerisch zu gestalten. Als Richtwert ist je 200 qm unbebaute Fläche mind. ein Laubb Baum 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 | Hartriegel |
| Winterlinde | Haselnuß |
| Bergahorn | Heckenkirsche |
| Feldahorn | Kornelkirsche |
| Hainbuche | Schneeball |
| Eberesche | Pfaffenhütchen |
| Walnuß | Wildrose |
| | Schlehdom |
| | Alpenbeere |

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen etc.) ausgeführt werden.

- 11.** Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen.
- 12.** Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so einzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinien nicht überschreiten.
- 13.** Alle vorhandenen Grundstücke müssen an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt von der zentralen Gemeindevasserversorgung. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung daran angeschlossen werden. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Textliche Hinweise:

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch örtlich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf, den 11. OKT. 2000
Bürgermeister
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.10.1997 hat in der Zeit vom 30.10.1997 bis 01.12.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf, den 11. OKT. 2000
Bürgermeister
3. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 18.12.1997 wurde mit Begründung vom 01.03.1999 bis 06.04.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Geltendorf, den 11. OKT. 2000
Bürgermeister
4. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 12.05.1999 wurde mit Begründung vom 30.08.1999 bis 13.09.1999 erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Geltendorf, den 11. OKT. 2000
Bürgermeister
5. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
Geltendorf, den 11. OKT. 2000
Bürgermeister
6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 13.10.2000, 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 24.06.1999 in Kraft (§ 12 BauGB).
Geltendorf, den 16. OKT. 2000
Bürgermeister

Die Gemeinde Geltendorf erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB- Art.91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG
Ausfertigung
1. Bürgermeister

**GELTENDORF-HAUSEN
HOHENZELLER STRASSE**

Fürstenfeldbruck, den _____

ARCHITEKTEN
Lutzenberger & Wegmann
Ferdinand-Feldigl-Str. 14
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141/44643
FAX.: 08141/44327

BY AK
160 547

- Aufgestellt: 11.09.1997
- Geändert: 09.10.1997
 - Geändert: 18.12.1997
 - Geändert: 12.05.1999
 - Geändert: 24.06.1999