

Gemeinde: GELTENDORF, Lkr. Landsberg
Bebauungsplan: Eichenfeld II

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/221A Bearb.: Ga/He

Plandatum: 05.05.1988
21.07.1988
20.10.1988

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

S a t z u n g

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

a) Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit
§ 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festge-
setzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur 2 Vollgeschosse in folgender Form zulässig: Erdge-
schob mit ausgebautem Dach.

Geschoßflächenzahl: GFZ 0,40 als Höchstwert
Grundflächenzahl: GRZ 0,30 als Höchstwert

4. Bauweise und Baugrenze

a) Es wird offene Bauweise festgesetzt.

b) Nur Einzelhäuser zulässig

c) Je Hauseinheit sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

d) Baugrenze

e) Baulinie

5. Bauliche Gestaltung

a) Sockel, Sockelhöhe, Keller

Sichtbare Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschoßroh-
fußbodenhöhe von max. 0,2 m muß durch Darstellung von Höhen-
koten im Eingabepan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt
im Bereich des öffentlichen Wohnweges anzugeben.

Die Keller sind in wasserdichter Ausführung zu erstellen.

b) Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauer-
flächen und/oder senkrechte Holzverschalungen zulässig. Glas-
bausteinflächen sind in Außenfassaden unzulässig.

c) Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein
zulässig. Balkonkonstruktionen und Pergolen sind nur in Holz
auszuführen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen
sind als untergeordnete Bauteile grundsätzlich zulässig.

d) Fenster, Türen

Fenster und Türen sind in Holzkonstruktion auszuführen. Fenster
mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind zu unterteilen
und mit Fensterläden zu versehen.

e) Traufhöhen

max. 3,50 m Wandhöhe werden entlang der Traufe festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachkante mit der Außen-
wand, bezogen auf die Oberkante des nächstgelegenen Wohnweges.

f) Dachform, Dachüberstand

Allein zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von
40° - 45° für Hauptgebäude und Garagen. Dachüberstände sind an
der Giebelseite mit höchstens 30 cm und an den Traufseiten mit
höchstens 50 cm zulässig.

g) Doppelhäuser

Zusammengebaute Häuser sind bezüglich Höhe, Dachneigung und ver-
wendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

h) Deckungsmaterial

Für die Dacheindeckung ist naturroter Ziegel zu verwenden. Aus-
nahmeweise können für die Dächer andere Materialien zugelassen
werden, soweit sie der Energiegewinnung dienen und das Orts-
und Straßensbild nicht beeinträchtigen. Form und Anbringung sind mit
dem Kreisbauamt abzusprechen.

i) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

k) Dachaufbauten

Je Dachseite sind entweder max. 2 Dachgauben oder ein Zwerchgie-
bel bzw. Nebenfist zulässig. Die Gesamtbreite darf höchstens
1/3 der Hausbreite betragen. Zusätzlich ist je Dachseite ein
liegendes Fenster von 0,8 qm je Fenster zulässig.

6. Garagen

a) Fläche für Garage

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

b) Die Garagen sind bezüglich Dachform und verwendeter Materialien
den Hauptgebäuden anzugleichen. Max. Traufhöhe 2,30 m.

c) Garagen sind zur Nachbarseite hin einzurinnen.

7. Verkehrsflächen

a) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- befahrbarer Wohnweg
- verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs.4 a
der Straßenverkehrsordnung

b) Einseitigen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zununsten der Allgemeinheit

c) Straßenleiterin

d) Straßenberrenzungslinie

e) Einseitigen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Belan
(z.B. wasserbundener Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen)
auszuführen.

8. Einfriedungen

a) An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durch-
gehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,1 m, ge-
messen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- oder Wohnweges
zugelassen.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen als sockellose
Maschendrahtzäune bis 1,1 m sowie Heckenpflanzungen zugelassen.

b) uneingefriedete Vorgartenflächen
Abgrenzungen zwischen Grundstücken
sind nicht zulässig.

c) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht
in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfrie-
dungen zu integrieren und dicht abzapflanzen. Fertigbetonboxen
sind unzulässig.

9. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche

b) Spielplatz
auszubauen gemäß DIN 18034

c) zu pflanzende Bäume

d) zu pflanzende Hecken-Schutzpflanzung
Ortsrandeinguordnung

e) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie
nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraft-
fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je 250 qm
Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau zu pflanzen.

f) Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind vorwiegend
die standortgemäßen Arten zu verwenden.

Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Nußbaum
Eberesche, Obstbäume.

Sträucher: Hartriegel, wolliger Schneeball, Heckenkirsche,
Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, schwarzer
Holunder, Zaunrose, Schlehen, Kornelkirschen, Trauben-
kirschen, Steinweissel, Kätzchenweiden, Weiß- und
Rothorn.

Pflanzgröße

Bäume: Hochstämme, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mind.
14 - 16 cm.

Sträucher: 2x verpflanzt, mind. 80/150 cm.

10. Vermaßung

a) Maßzahl in Metern; z.B. 4 m

B) HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1557 Flurstücksnummer, z.B. 1557

Vorschlag zur Gebäudestellung

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

Eigentümerweg

GEMEINDE GELTENDORF

PLANUNGSVERBAND Ä.W.

(1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke
1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadt-/Gemein-
derat ... am 05.05.88 gefaßt und am 08.05.88 orts-
üblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf den 28.03.89.
Reiser (1. Bürgermeister)
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-
Vorentwurf in der Fassung vom 05.05.88, hat in der Zeit vom 08.08.88
bis 18.08.88 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Geltendorf den 28.03.89.
Reiser (1. Bürgermeister)
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorent-
wurf in der Fassung vom 21.07.88, hat in der Zeit vom 23.08.88 bis
02.10.88 stattgefunden (§ 4 BauGB).
Geltendorf den 28.03.89.
Reiser (1. Bürgermeister)
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom
29.10.88, hat in der Zeit vom 02.01.89 bis 10.01.89 stattgefunden
(§ 3 Abs. 2 BauGB).
Geltendorf den 28.03.89.
Reiser (1. Bürgermeister)
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.88
wurde vom Stadt-/Gemeinderat ... am 16.03.89
gefäß (§ 10 BauGB).
Geltendorf den 28.03.89.
Reiser (1. Bürgermeister)
6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.88
wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde ... vom
28.03.89 an das Landratsamt ... eingeleitet.
Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.06.89, Az. ...
keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Geltendorf den 11.08.89.
Reiser (1. Bürgermeister)
7. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum
Bebauungsplan erfolgte am 11.08.89; dabei wurde auf die Rechtsfolgen
der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hin-
gewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom
20.10.88 in Kraft (§ 12 BauGB).
Geltendorf den 11.08.89.
Reiser (1. Bürgermeister)