

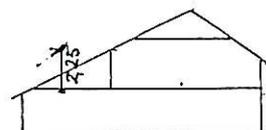
Die GemeindeGELTENDORF.....
erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Bundes-
baugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern (GO), des Art. 107 der Bay. Bauord-
nung (Bay. BO), sowie der einschlägige Fassung der Bau-
nutzungsverordnung (Bau NVO) folgenden von Bauingenieur
Josef Albertshofer, Geltendorf im September 1982 gefertigten
Plan für den Bereich der Gemeinde Geltendorf, Ortsteil
Geltendorf mit der amtlichen Bezeichnung

" G E L T E N D O R F . T Ü R K E N F E L D E R S T R A S S E "

als
Satzung

A) F e s t s e t z u n g e n :

1. Das im Plan dargestellte Bauland wird als Allgemeines Wohn-
gebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Ausnahmen gemäß § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind
allgemein zulässig.
2. Untergeordnete Nebenanlagen, ausgenommen Garagengebäude,
und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungs-
verordnung, ausgenommen Einfriedungen und bauliche An-
lagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, sind
allgemein unzulässig.
3. Zahl der Vollgeschosse und äußere Gestaltung:
 - a) I/II - zulässig ist ein Vollgeschöß; als
Höchstgrenze darf ein zweites Vollgeschöß
durch einen Dachausbau zugelassen werden,
wenn der Kniestock die im nebenstehenden
Schemaschnitt angegebenen Höchstgrenzen
nicht überschreitet. Dachform Satteldach
Dachneigung 23 - 28 °, Traufhöhe max. 5,5 m
über Geländeoberkante
 - b) I + D - zulässig ist als Höchstgrenze ein
Vollgeschöß und ein Dachgeschößausbau mit Knie-
stock bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm
Dachform Satteldach, Dachneigung 25 - 30 °
Traufhöhe max. 4,5 m über Gelände

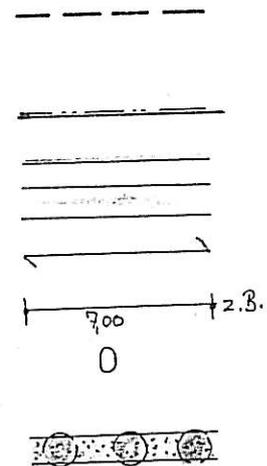


4. a) Als max. Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,2 festgesetzt
b) Als max. Geschoßflächenzahl (GFZ) wird 0,3 festgesetzt
5. Garagen müssen mit Ihrer Einfahrtsseite min. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
Doppelgaragen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen müssen in gleicher Form, Höhe, Dachneigung zusammengebaut sein. Die Vorderfronten müssen einheitliche Gestaltung aufweisen.
6. Es wird offene Bauweise festgesetzt.
7. Auf jedem Grundstück sind soviele Bäume zu pflanzen, daß auf min. 300 m² Fläche ein Baum kommt.
8. Gestaltung:
 - a) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelroter Färbung zu erfolgen.
 - b) Die Gebäude sind zu verputzen und in weißem oder möglichst hellem Farbton auszuführen.
 - c) Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement- und Aluminiumplatten usw. sind unzulässig.
 - d) Im Kniestockbereich sollen Holzverschalungen vorgesehen werden.
 - e) Fensterflächen, die größer als 0,8 m² sind, müssen gegliedert bzw. geteilt werden. Die Straßenansichten sind durch Fensterläden zu verbessern.
9. Garagen dürfen auch außer in den dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden. Angebaute Garagen sind nach Möglichkeit ins Hauptdach einzubeziehen. Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude, zu versehen. Giebelrichtung der Garagen kann parallel oder winkelrecht zur Hauptfirstrichtung sein.
10. Als Einfriedungen werden festgesetzt:
Entlang der Straßenfronten Holzzaun aus senkrechten Latten an verdeckten Pfosten, Höhe max. 1 m, mit Hecken aus standortgemäßen Sträuchern hinterpflanzt. Zwischen den Grundstücken kann auch Maschendraht an Eisenprofilstützen, max. 1 m hoch ausgeführt werden. Im übrigen gilt die Gemeindeverordnung über Einfriedungen.
11. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind bis zum Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage in Kleinkläranlagen gem. DIN 4261 einzuleiten und zu reinigen und über Versitzgruben mit einem Durchmesser von 2 m in den Untergrund abzuleiten. Die Gruben sind von 0,5 m unter Einlaufkanal bis zur Sohle mit Grubenkies aufzufüllen.

Zwischen Sickerhorizont und Grundwasseroberfläche muß 1 m Boden als Filterschicht verbleiben. Die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist jeweils vor Erteilung der Einzelbaugenehmigung durch Versuch nachzuweisen.

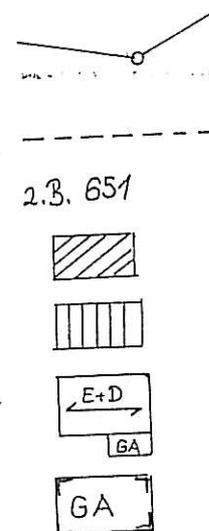
12. Die Erschließungsstraßen sollen als befahrbare Wohnwege ausgebildet werden, mit einer Fahrbahnbreite von von 4,75 m und Begleitgrün von 1,5 und 1,25 m Breite.
13. Die Bepflanzung der Grünflächen soll mit einheimischen Stäuchern und Blumen (z. B. Ahorn, Linde, Ulme) erfolgen. Die eingezeichnete Bepflanzung ist einzuhalten.
14. Durch Zeichen werden festgesetzt:

- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- b) Baugrenze
- c) Straßenbegrenzungslinie
- d) Öffentliche Verkehrsfläche
- e) einzuhaltende Hauptfahrrichtung
- f) Verbindliche Maße in Metern
- g) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- h) Öffentliche Grünflächen, mit Bepflanzung



B) HINWEISE:
=====

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Vorschlag für Gebäudeeinstellung und Garage
7. Vorgeschlagene Fläche für Garagen



C) Verfahrenshinweise:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom *08.04.83* bis *03.05.83* in Geltendorf öffentlich ausgelegt.
Gemeinde Geltendorf, den *30.05.83*

[Signature]
..... Tochtermann
1. Bürgermeister
(Siegel, Bürgermeister



2. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom *19.05.83* den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Gemeinde Geltendorf, den *15.06.83*

[Signature]
..... Tochtermann
1. Bürgermeister
Siegel Bürgermeister



3. Das Landratsamt Landsberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 11 BBauG i. V. m. § 3 der Delegationsverordnung genehmigt.
Landsberg am Lech, den

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom *01.08.83* bis *16.08.83* in *der Gemeindeverwaltung* öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am *22.07.83* ortsüblich durch *Ausschläge* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Gemeinde Geltendorf, den *23.08.83*

..... Tochtermann
..... 1. Bürgermeister
Siegel Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde — Markt — Stadt ¹⁾ Geltendorf vom September 82
für das Gebiet Türkenfelderstraße

umfassend die Grundstücke 1338/1, 1338, 1337/1, 1339, 1340/3, 1340/2, 1340/4,
1340/5, 1340/6 und 1340

Entwurfsverfasser:

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
Geltendorf — vom Mai entwickelt.

oder!)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde
..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;
das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

oder!)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern
(§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder!)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städte-
bauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder!)

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder!)

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit
Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken: Ortsabrundung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 500 m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Geltendorf

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — Geltendorf, Ost

Es hat eine Größe von 1,45 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>1500</u> m	Volksschule	<u>500</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle m	Versorgungsläden	<u>200</u> m
Kath. Kirche:	<u>500</u> m	 m

3. Das Gelände ist eben — ist hügelig — fällt nach Süden leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 18 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kiesigem Lehm
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Fl. Nr. 1338, 1340/3, 1340/2, 1340/6, 1337/1

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden: auf Fl. Nr. 1338 und 1337/1

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Allgemeines Bohnrebie</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

15 1-2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

.....-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

15 Garagen und 15 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 30 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
- | | | |
|---|------|--------|
| umfaßt | 1,25 | ha (1) |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen | 0,15 | ha (2) |
| Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) | 1,5 | ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen | | ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen | | ha (5) |
| Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) | 1,5 | ha (6) |
- b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
- | | | |
|--|-----|---|
| das Bruttowohnbauland (3) | 100 | % |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) | 0 | % |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) | 0 | % |
| | 100 | % |
- c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
- | | | |
|---|------|---|
| das Nettowohnbauland (1) | 83,3 | % |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) | 16,6 | % |
| | 100 | % |
- d) Es ergibt sich eine
- Bruttowohnungsdichte von 0,1 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 12 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig:

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Fürkenfelder Straße und die Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: Weidenstraße und Eschenstraße
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Meltendorf
- des Verbandes
- Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch
- Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt
- — des Verbandes
- Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
- folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
- Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Geltendorf, den 15.9.1982

Ort, Tag

Geltendorf 15. Sep. 1982

Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Josef Albertshofer
Baugeschäft / Baumaterialien
8081 Geltendorf BHF
Birkenweg 9 - Telefon 284

Gemeinde Geltendorf

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister Lochtermann

1: Bürgermeister



Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom
mit in öffentlich ausgelegt.

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"GELTENDORF - TÜRKENFELDER STRASSE"

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebaungsplan M 1 : 1000
Blatt 2-5	Präambel, Satzung mit Festsetzungen Hinweise und Verfahrenshinweise
Blatt 6-10	(1-7) Begründung