

Gemeinde: **GELTENDORF, Lkr. Landsberg/Lech**

Bebauungsplan: **"Am Metzengrasgraben."**

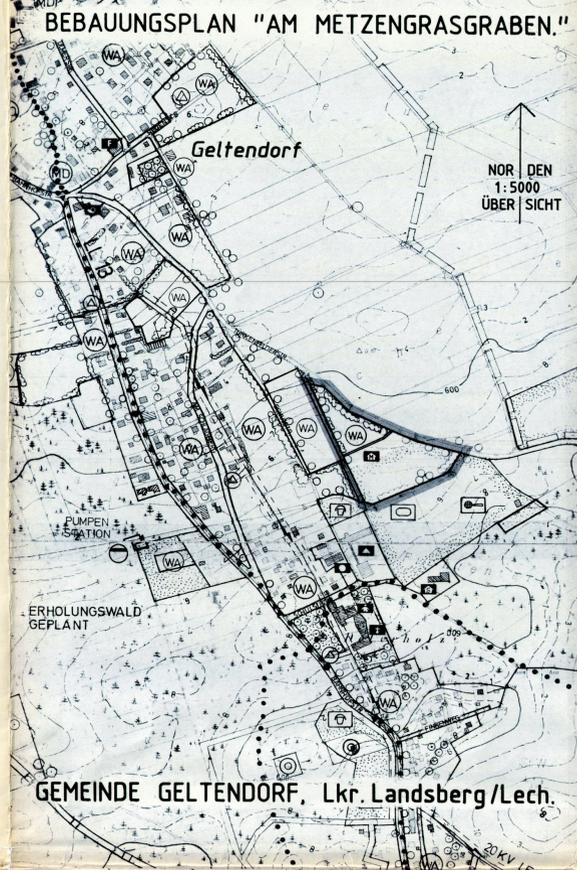
Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhländstraße 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-29 Bearb.: Ga/Man

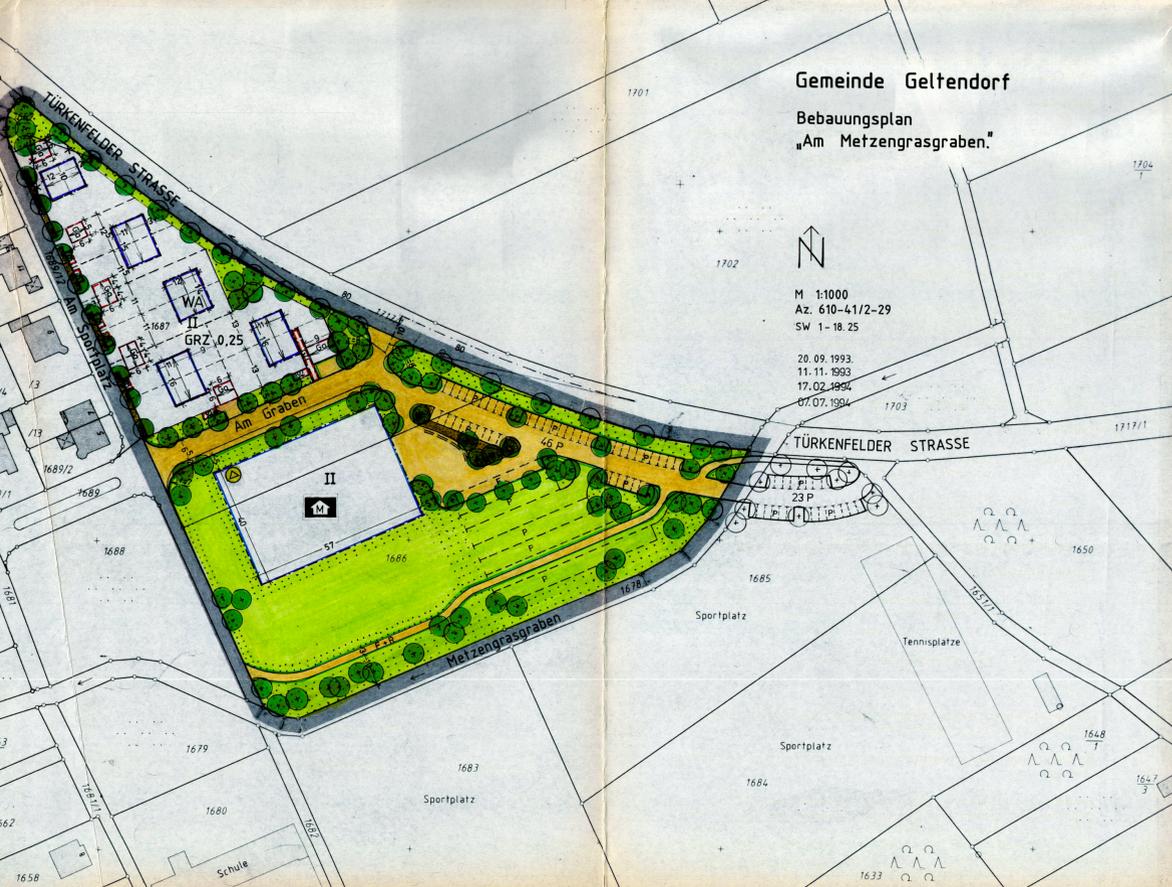
Plandatum: 20.09.1993  
11.11.1993  
17.02.1994  
07.07.1994

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

**Satzung.**



GEMEINDE GELTENDORF, Lkr. Landsberg/Lech.



**Gemeinde Geltendorf**

**Bebauungsplan**

**„Am Metzengrasgraben.“**

M 1:1000  
Az. 610-41/2-29  
SW 1-18.25

20.09.1993  
11.11.1993  
17.02.1994  
07.07.1994

- A. FESTSETZUNGEN**
- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Art der baulichen Nutzung**
    - Das Bauland im nördlichen Bereich (Fl.Nr. 1687) ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Bauutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
    - Das Bauland im südlichen Bereich (Fl.Nr. 1687) ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
  - Maß der Nutzung**
    - II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Ein Dachausbau ist zulässig und wird auf die Geschosfläche nicht angerechnet.
    - GRZ 0,25 Grundflächenzahl 0,25 als Höchstwert.
  - Bauweise und Grundstücksgrößen**
    - Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
    - Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für  
Einzelhäuser 600 qm  
Doppelhaushälften 400 qm
    - Je Wohngebäude sind nur max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.
    - Baugrenze
  - Bauliche Gestaltung**
    - Sockel, Sockelhöhe  
Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 0,2 m muß durch Darstellung von Höhenkoten im Eingabebplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich der öffentlichen Straße bzw. des Wohnweges anzugeben. Abgrabungen sind unzulässig. Die endgültige Höhenfestlegung erfolgt bei der Schnurgrüstabnahme durch das Landratsamt Landsberg a. Lech gemeinsam mit der Gemeinde Geltendorf.

- Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- Fassaden  
Als Fassadenmaterial sind nur ganzflächige verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte ganzflächige Holzverschalungen und Glas zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbaueinfachen in Außenfassaden sind unzulässig.
- Umwehrungen und Geländer an Balkonen sowie Pergolen sind nur in Holz auszuführen. Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind als untergeordnete Bauteile grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 qm sind bei den Wohnhäusern zu unterteilen.
- Wandhöhen  
Für II-Wohngebäude gilt max. Wandhöhe von 5,80 m.  
Für II-Mehrzweckhalle gilt max. Wandhöhe von 7,00 m.  
Als max. Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.
- Dachform  
Wohngebäude: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40°  
Mehrzweckhalle: Satteldach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung von 10° - 30°.  
Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachneigungen zulässig.
- Deckungsmaterial  
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.
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- Dachaufbauten  
Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.  
Bei Einzelhäusern sind je Dachseite max. 2 Gauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.  
Bei Doppelhaushälften sind je Dachseite entweder max. eine Gaube oder je Doppelhaus ein gemeinsamer Zwerchgiebel zulässig. Die Gauben dürfen 1,50 m und die Zwerchgiebel 3,00 m Breite nicht überschreiten. Gauben müssen in gleicher Größe und einheitlich für beide Haushälften gestaltet werden.

- Zusätzlich ist je Hauseinheit und Hausseite ein liegendes Fenster mit 0,8 qm zulässig.  
Bei der Mehrzweckhalle sind Dachaufbauten aus Glas zulässig.
- Garagen**
    - Fläche für Garagen  
Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
    - Stellplätze  
Die Stellplätze und deren Zufahrt sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
    - Es werden Satteldächer mit 20° Dachneigung festgesetzt. Deckungsmaterial siehe Punkt 5.h).
    - Soweit Garagen an der seitlichen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Überdachte Durchgänge und Stellplätze gelten hierbei als Teil der Garage.
    - Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Tore sind in Holz auszuführen. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
    - Für Wohnungen bis jeweils 100 qm Wohnfläche sind jeweils ein Stellplatz und ein Besucherstellplatz, für Wohnungen über 100 qm Wohnfläche sind jeweils zwei Stellplätze und ein Besucherstellplatz nachzuweisen.
  - Öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze**
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Fahrbahn
    - Gehweg
    - Fuß- und Radweg als wassergebundene Decke auszuführen
    - Fläche für Fahrradständer
    - Parkplätze mit wasserdurchlässigem Belag entsprechend Punkt 6.b) auszuführen.
    - Straßenbegleitgrün als Schotterterrassen auszuführen

- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 10/80 m  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung, höher als 0,8 m über der Fahrbahn unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m Höhe.
- Geh- und Leitungsrecht**  
mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Einfriedungen**
  - Einfriedungen sind entsprechend der jeweils gültigen Satzung über Einfriedungen zu erstellen.
  - Auf dem Grundstück der Mehrzweckhalle (Fl.Nr. 1687) ist keine Einfriedung zugelassen.
  - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen.
  - Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
  - Trafostation - möglicher Standort
  - Auf den Grundstücken sind für das anfallende Niederschlagswasser Rückhalteeinrichtungen wie Wasserbehälter (versickerungsfähig) bzw. naturnah gestaltete Teiche vorzusehen. Die Einleitung in den Vorfluter ist anschließend vorzunehmen.
- Grünordnung**
  - großkronige Laubbäume zu pflanzen
  - Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mind. so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 150 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt.
  - Öffentliche Grünfläche Ortsrandeinguß, Schutzpflanzungen  
Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen in Pflanzverbund 1 x 1 m. Mind. alle 10 m ein Baum. Die Aufpflanzung ist mindestens 2 Jahre durch eine Fachfirma zu pflegen. Nach ca. 5-6 Jahren ist ein Pflegehieb durchzuführen.

- Öffentliche Grünfläche Als Sportwiese auszubilden bzw. der Ausweichparkplatz ist als Schotterterrassen auszuführen.
- Für Hecken und Sichtschuttpflanzungen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:  
Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen  
Stieleiche Quercus robur  
Winterlinde Tilia cordata  
Bergulme Ulmus glabra  
Feldulme Ulmus carpiniifolia  
Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung  
Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Walnuß Juglans regia (einzelstehend)  
Eberesche Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee)  
Sträucher  
Hartriegel Cornus sanguinea  
Haselnuß Corylus avellana  
Wolliger Schneeball Viburnum Lantana  
Heckenkirsche Lonicera xylosteum\*  
Kornelkirsche Cornus max  
Pfaffenhütchen Euonymus Europaeus\*\*  
Liguster Ligustrum Vulgare\*  
Holunder Sambucus nigra  
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
Wildrosen Rosa multiflora  
Wildrosen Rosa canina  
Wildrosen Rosa spinosissima  
\* giftig  
\*\* stark giftig  
f) Entlang des Metzengrasgrabens sind auf den Uferstreifen gewässertypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.  
g) Die nach den Festsetzungen 11.a, b, c und f gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.  
h) In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.  
Bäume: Hochstämmige oder Stammbüsche (mind. 2 x verpflanzl). Stammumfang mind. 20 cm.  
Sträucher: 2 x verpflanzl, Größe mind. 80 cm.

- Immissionsschutz**
  - Entlang der Türkenfelder Straße dürfen nur untergeordnete Räume wie Küche, Bad, WC, Treppenhaus, Flur und dergleichen untergebracht werden.
  - Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster von Aufenthaltsräumen in der Ostfassade notwendig, so müssen diese mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" erfüllen. Sind Fenster von Aufenthaltsräumen in diesen Fassaden für Belüftungszwecke notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgeräte vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand der Fenster ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem ausreichendem Schallschutz.
  - Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß RW.res. dieser Fassaden muß mindestens 35 dB(A) betragen.
  - Alle Fensterflächen der Mehrzweckhalle, die zur umgebenden Wohnbebauung hin orientiert sind, sind mind. mit Fenstern der Lärmschutzklasse II und in feststehender Verglasung auszuführen.
- Vermaßung**
  - Maßzahl in Metern; z.B. 7 m
  - Kurvenradius in Metern; z.B. 8,0 m
- HINWEISE**
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - aufzulebende Grundstücksgrenze
  - Flurstücknummer, z.B. 1686
  - Gebäudeschema
- Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt SW 1-18.25 M 1 : 1.000

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

PLANFERTIGER: GEMEINDE GELTENDORF

München, den 22.08.1995... Geltendorf, den .....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) (1. Bürgermeister)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Geltendorf am 12.02.92. gefaßt und am 12.09.92... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.11.93, hat in der Zeit vom 03.12.93. bis 17.01.94. stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.11.93... hat in der Zeit vom 01.12.93 bis 14.01.94 stattgefunden (§ 4 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.02.94. hat in der Zeit vom 04.04.94. bis 06.07.94 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.02.94. wurde vom Gemeinderat von Geltendorf am 07.07.94. gefaßt (§ 10 BauGB).
- Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.94. wurde mit Schreiben der Gemeinde Geltendorf vom 14.07.94. an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.08.94., Az. 40-640... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Geltendorf, den 25.08.1994  
Reiser (1. Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 23.08.94.; 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 07.07.94 in Kraft (§ 12 BauGB).