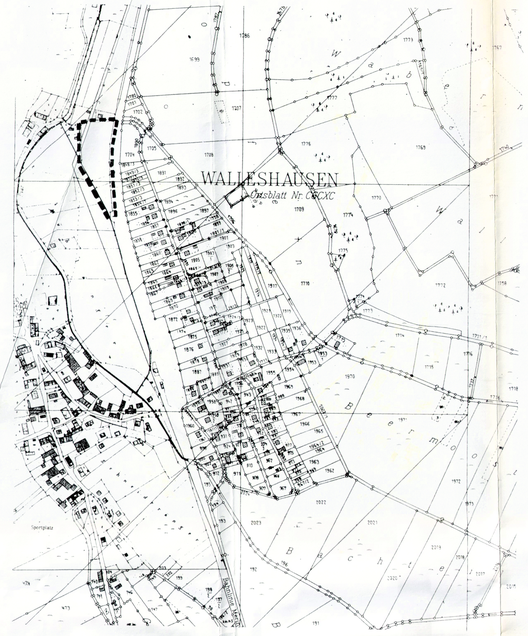

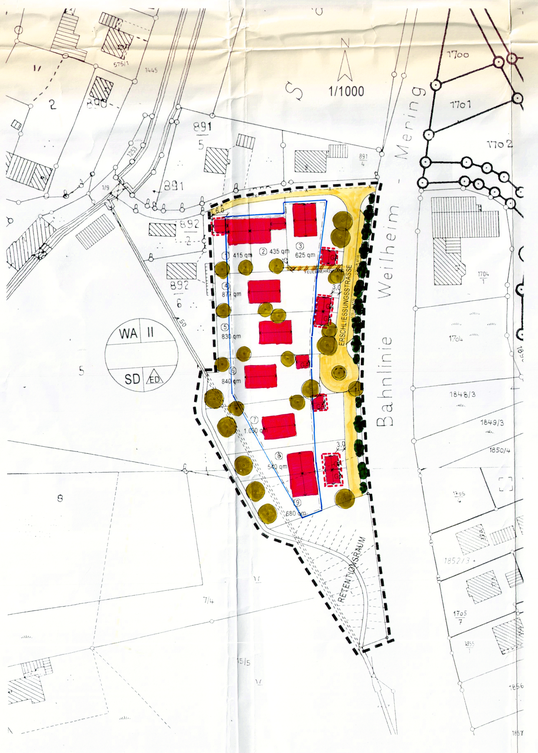

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 II 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
hier: Erd- und Dachgeschoß als Vollgeschoß

3.2 Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GF) für die Wohngebäude beträgt:

bei den Baugrundstücken Nr. 1, 2, 8 und 9 jeweils 100 qm
bei den Baugrundstücken Nr. 3, 4, 5, 6 und 7 jeweils 125 qm

3.3 Baugrenze
im östlichen Bereich ist die Baugrenze gleich mit dem Abstand von 35,00 m von Bahnkörpermitte für Wohngebäude.

4. Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

5. Bauweise

5.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.3 Die nach Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.

6. Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen für
Einzelhäuser 600 qm
Doppelhaushälften 400 qm

7. Anzahl der Stellplätze

7.1 Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

7.2 Flächen für Garagen

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der o.a. Flächen errichtet werden.

Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.

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.

8. Bauliche Gestaltung

8.1 Dachform, Dachneigung

Alle Wohngebäude sind mit Satteldächern der Neigung von 38° bis 45° zu versehen. Der First ist in Richtung der längeren Hausseite zu legen.
Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis höchstens zur Dachneigung des Wohngebäudes zulässig.

Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

8.2 Wandhöhen

Die max. Wandhöhe beträgt 4,50 m, gemessen vom Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Dachhaut in der Flucht mit der Außenwand.

8.3 Sockel, Sockelhöhe

Die Höhenlage der Erdgeschoßrohfußbodenoberkante wird mit max. 0,30 m über angrenzendem Niveau der Straße festgesetzt.

8.4 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben bzw. Zwerchgiebel mit der Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachgauben und Zwerchgiebel darf pro Hausseite höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Zusätzlich sind je Dachseite und Wohngebäude 2 liegende Dachflächenfenster in der Dachfläche zulässig.

8.5 Dachüberstände

Dachüberstände sind mit höchstens 1,0 m zulässig.

8.6 Deckungsmaterial

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden.

8.7 Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung, Farbgestaltung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

8.8 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur ganzflächig verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen und Glas zulässig. Holzhäuser sind zulässig. Glasbausteinflächen in Außenfassaden sind unzulässig.

8.9 Verglaste Wintergärten sind grundsätzlich zulässig und dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten. Diese werden bis zu einer Größe von 20 qm nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche angerechnet. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.

8.10 Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,20 qm sind bei den Wohnhäusern zu unterteilen und mit Fensterläden aus Holz zu versehen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind entsprechend der gemeindlichen Verordnung über Einfriedungen zu erstellen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

10. Verkehrsflächen

10.1 Straßenbegrenzungslinie

10.2 öffentliche Verkehrsfläche als Erschließungsstraße

10.3 Mit Gehrecht belastete Fläche zur Erschließung der Gartenfläche und als Feuerwehrzugang.

11. Immissionsschutz

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 Wandlüftungsgeräte oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand der Fenster ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem ausreichendem Schallschutz.

Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß der Fassaden mit Sichtverbindung zur Bahntrasse und der Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume angrenzen, muß mindestens 35 dB(A) betragen.

12. Grünordnung

12.1 Mittels Abgrabungen zu schaffender Retentionsraum für das Baugebiet

12.2 zu pflanzende großkronige Laubbäume

12.3 zu pflanzende Sträucher

12.4 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 mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum kommt.

Flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern im Pflanzverbund 1 x 1 m.
Nach ca. 5 - 6 Jahren ist ein Pflegehieb durchzuführen.

12.5 Für Hecken und Sichtschutzpflanzungen 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 cordate
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergahorn	Acer Pseudoplatanus

Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	Acer campreste
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans ragia (einzelstehend)
Eberesche	Sorbus aucuparia moravia (auch für Allee)

Sträucher

Hartriegel	Cornus sagnuinea
Haselnuß	Carylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum Lantana
Heckenkirsche	Linicera xylasteum
Kornelkirsche	Cornus max
Pfaffenhütchen	Eunymus Europaeus
Liguster	Ligustrum Vulgare
Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa multiflora
Wildrosen	Rosa canina
Wildrosen	Rosa spinosissima

12.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

12.6 In den Bauanträgen sind die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nachzuweisen.

Bäume Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2 x verpflanzt).
Stammumfang mind. 10 - 12 cm

Sträucher 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so einzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

13.2 Alle Grundstücke müssen an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Geltendorf. Alle Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen sein.

13.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf dem Baugrundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche oder ähnliches) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen.
Das Rückhaltevolumen ist daher so groß auszulegen, daß der durch die Versiegelung der Grundstücke erhöhte Abfluß zurückgehalten wird.
Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder einen Vorfluter wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt:

1. In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.

2. Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einem Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülungen oder Unterhöhlungen nicht auftreten.

3. Die Sickerschächte sin gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Es ist mit staunassem Untergrund zu rechnen. Aus diesem Grund sind die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

B. Hinweise

Nummer der Bauparzelle

10,0 Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m

entfallende Grundstücksgrenzen

Beispiel für Baukörperanordnung

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

An den Gebäudefassaden mit Sichtverbindung zur Bahntrasse werden die Orientierungswerte durch den vorhandenen Schienenlärm um bis zu 2 dB(A) tagsüber und um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Eine entsprechende Ausrichtung der Kinder- und Schlafzimmer zur lärmabgewandten Seite, Schallschutzfenster z.T. mit Lüftungseinrichtungen oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien werden deshalb notwendig.

Aufgrund der nahen Gewässer und der ungünstigen Untergrundverhältnisse ist mit hohem Grundwasserständen zu rechnen, die bei Hochwasserabflüssen im Fehlbach u.U. sogar bis zur Geländeoberkante ansteigen können.

Die Bauvorhaben liegen im Einwirkungsbereich der Paar. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, daß bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schaden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art der Gewässer erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsannahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so daß ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht wirksam mit Auflagen begegnet werden kann. Es sei darauf hingewiesen, daß dieses Restrisiko vom Bauherrn zu tragen ist.

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.04.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.05.94 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29. JUNI 1999
Bergmoser
Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom _____ wurde vom _____ bis _____ öffentlich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den _____
Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 29.12.94 hat in der Zeit vom 07.02.95 bis 07.03.95 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29. JUNI 1999
Bergmoser
Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 09.03.99 wurde mit der Begründung vom 12.04.99 bis 14.05.99 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29. JUNI 1999
Bergmoser
Bürgermeister

5. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.06.99 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29. JUNI 1999
Bergmoser
Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 02.07.99 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 20.05.99 in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel) Geltendorf, den 29. JUNI 1999
Bergmoser
Bürgermeister

Ausfertigung
1. 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-WALLESHAUSEN

VON MILLER-STRASSE

Fürstenfeldbruck, den 20. JUNI 1999

ARCHITEKTEN
Lutzenberger & Wegmann
Ferdinand-Feldigl-Str. 14
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/44643
FAX.: 08141/44327

Aufgestellt: 21.04.94

Geändert: 05.10.1994
Geändert: 15.12.1994
Geändert: 29.12.1994
Geändert: 27.07.1995
Geändert: 18.01.1996
Geändert: 09.03.1999
Geändert: 20.05.1999