

Planbezeichnung: GEMEINDE GELTENDORF  
 Bebauungsplan  
 KALTENBERG - SÜD  
 1. Änderung

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Geschäftsstelle: Uhländstraße 5, 8000 München 2

Datum: gefertigt am: 10. 8. 1978  
 geändert am: 7. 2. 1979  
 14. 1. 1980  
 8. 12. 1983  
 15. 2. 1984

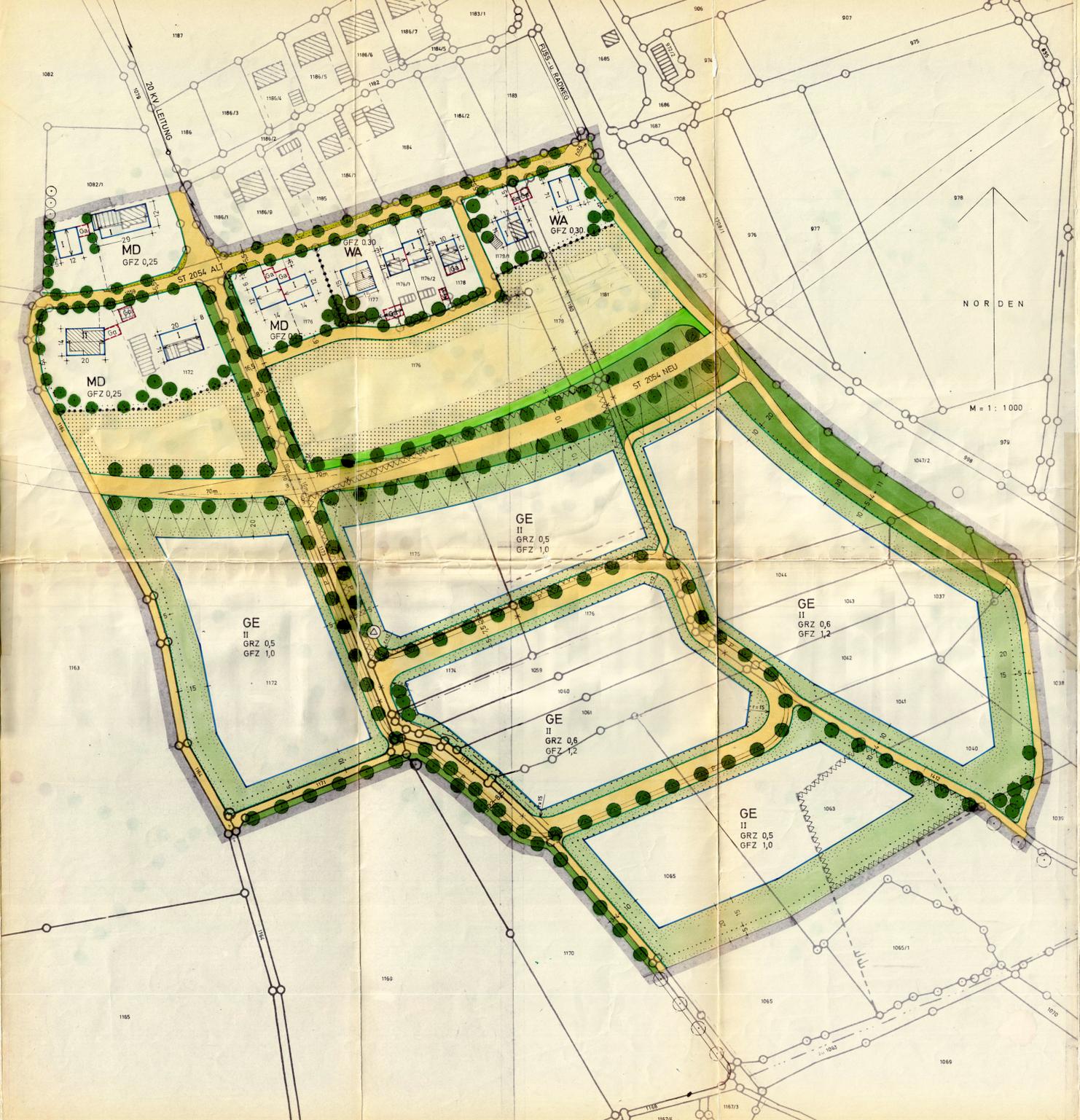
Entw.: Ga  
 Bearb.: Wd/He

Die Gemeinde GELTENDORF  
 erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBayG - Art. 91  
 der Bayerischen Bauordnung - BBayO - und Art. 23 des Gemeindeordnung für den  
 Freistaat Bayern - BayVO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

GEMEINDE GELTENDORF  
 BEBAUUNGSPLAN  
 KALTENBERG - SÜD

ÜBERSICHT M = 1 : 5 000



- A) FESTSETZUNGEN
1. Geltungsbereich  
 a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  2. Art der baulichen Nutzung  
 a) Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauVO in Verbindung mit § 4 BauVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
 b) Das in der Planzeichnung mit MD bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauVO in Verbindung mit § 5 BauVO als Dorfgebiet festgesetzt.  
 c) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauVO in Verbindung mit § 8 BauVO als Gewerbegebiet festgesetzt.  
 Betriebe und Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. Februar 1975 einer Genehmigung bedürfen, sind unzulässig.  
 Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowerkzeuge und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.  
 d) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 e) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 f) Es dürfen keine abwasserintensiven Betriebe mit gewerbespezifischem Abwasser, da es in einer Kläranlage nicht ausreichend behandelt werden kann, angesiedelt werden.
  3. Maß der baulichen Nutzung  
 a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. Höchstgrenze zwei Vollgeschosse  
 b) GRZ 0,6 Grundflächenzahl; Höchstgrenze im Gewerbegebiet (GE); z.B. 0,6  
 c) GFZ 1,0 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze; z.B. 1,0  
 d) In Dach- oder Unterschoßen, die nicht als Vollgeschöß im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO sind, werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Befassungswände gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 BauVO auf die Geschosfläche anzurechnen.  
 e) Dachgeschosse, die über mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe über 2 m haben oder Unterschoße, die mehr als 1,20 m im Mittel gemessen über das Gelände herausragen, werden nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO als Vollgeschöße gemertet.
  4. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
 a) Im Gewerbegebiet ist die Mindestgrundstücksgröße auf 1000 qm festgelegt, wobei entlang der neuen Grundstücksgrenzen, beidseitig jeweils 2 m breite Grünstreifen vorzusehen sind, die dem Zweck entsprechend der Grünordnung gestaltet werden muß.  
 b) Als Bauweise ist im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhausbauweise zulässig. Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn sie nicht ungleichmäßig ausfallen, d.h. die Grundrisse und die Fassaden dürfen sich nicht gleichen.  
 c) Bauweise  
 Baulinie  
 Soweit in diesen Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Bauweisen spezifiziert sind, ist deren Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgelegt. Gemäß Art. 7 BayBO darf hier, von den in Art. 6, Abs. 3 und 4 BayBO reformierten Abstandsflächen her, geringfügig abgewichen werden. Bei neuen Grundstücksteilungen müssen dies, nach Art. 6 BayBO von bestimmten Abstandsflächen von Gebäuden, ohne Rücksicht auf einseitige Bauweisen eingehalten werden.
  5. Bauliche Gestaltung  
 a) Aufzulassende Staatsstraße (St 2054 - alt)  
 Die aufzulassende Staatsstraße St 2054 alt ist nach Eröffnung der südlich verlaufenden Umgehungsstraße in den Bereich zwischen der Kreuzung in Höhe der Grundstücksecke mit den Plannummern 1176/1 bzw. 1176/2 teilr. und den Bahnübergang an ca. 0,80 m im Mittel abzusensen und entsprechend der Planzeichnung sowie der Grünordnung zu gestalten und zu bepflanzen.  
 Das von Bauzustand flankierte Wegkreuz an der Kreuzung von der St 2054 alt mit der ausgebauten Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet ist an seinem jetzigen Standort zu erhalten. Falls die Straßenbauarbeiten es erfordern, ist ein geringfügiges Versetzen gestattet; die Bäume sind neu zu pflanzen.  
 Der Erdgeschossfußboden an der Hauseingangsseite darf nicht höher als 0,30 m über der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe liegen; der sichtbare Sockel im Hausbereich nicht mehr als 0,30 m betragen.  
 In Gewerbegebiet darf der, an der Fassade erkennbare Sockel, außer im Bereich von Laderampen, ebenfalls als 0,30 m nicht überschreiten.  
 Abräufungen und Aufsichtungen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen an der bestehenden Geländeoberfläche möglich.  
 Davon abweichend können auf den Grundstücken südlich der St 2054 alt mit den Flurstücknummern 1177, 1176/1, 1176/2 und 1178 Aufsichtungen bis zu 1 m Höhe über die vorhandene Geländeoberfläche gestattet werden, wenn ein Böschungswinkel von 20° nicht überschritten wird. Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens darf hier nur zwischen 0,50 und 2,00 m unter neugealteter Straßenoberkante der St 2054 alt liegen.  
 c) Traufe  
 Die Traufhöhe als Schnittkante zwischen Oberkante - Dachfläche und äußere Außenwandfläche von Hauptgebäuden im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet darf 4 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.  
 d) Dach  
 Als Dachform sind im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 38° zulässig. Die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

- Die Satteldächer sind mit eisernen, nicht erprobten Flachdachgeräten oder Ziegeln zu decken.  
 Im Gewerbegebiet sind nur geneigte Dächer mit 15° - 38° Dachneigung (Sattel-, Pult- oder Schrägdächer) gestattet. Als Dachdeckung werden nicht glänzende Materialien in braunen und roten Farbtönen festgesetzt.  
 vorgeschriebene Haupferrichtung  
 Dächer im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind mit einem Dachüberstand von mindestens 0,6 m zu versehen.  
 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mehr als 30° zur Seite hin aufenthaltsunfähig erlaubt. Die Glasfläche von liegenden Dachgauben darf nicht mehr als 0,6 qm pro Fenster betragen.  
 Sonnenkollektoren sind als zusammenhängende Dachfläche erlaubt. Firstlinien und Dachaufbauten dürfen im Gewerbegebiet eine Höhe von 11 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.  
 Riesterdächer sind im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet nur in einer Höhe von bis zu 0,6 über der Oberkante der Dachstuhlrohdecke zulässig.  
 Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem dazugehörigen Wohngebäude anzupassen.  
 e) Werbeanlagen  
 Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen aller Art besteht nach Art. 85 BayVO Genehmigungspflicht. Die Genehmigung kann zeitlich befristet oder mit Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen und Auflagen verbunden sein. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird bestimmt, daß Werbeanlagen aller Art an Einfriedungen unzulässig sind.  
 f) Einfriedungen  
 Die Baugrundstücke sind, wenn nicht anders vorgeschrieben entlang der Straßenbegrenzungslinien und zur öffentlichen Grünfläche hin durchgehend in einer maximalen Höhe von 1,2 m im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet und 1,50 m im Gewerbegebiet, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe, einzufrieden. In Sichtstreifen ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt. Als Einfriedungen sind senkrechte Holzstämme- oder sockellose Insechenschichtzäune zulässig. Häuser von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfriedungsgestaltung zugelassen werden.  
 Verlauf von Einfriedungen auf privaten Grundflächen, die (z. B. um 2,00 m) von der Grundstücksgrenze zurückversetzt sind und mit außen vorsetzten, frei wachsenden Bäumen und Sträuchern entsprechend der Grünordnung durchgehend bepflanzt werden müssen.  
 g) Baustoffe für Fassaden  
 Im Dorfgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind an Hauswänden keine Glasbausteine oder Abbestreunverkleidungen sondern nur heller Verputz oder Holzverkleidungen zulässig. Zusätzlich sind großflächige Abbestreunverkleidungselemente mit Holzimitation in Gewerbegebiet zulässig.
6. Öffentliche Verkehrsflächen  
 a) Fahrbahn, Geh- und Radweg  
 b) Parkstreifen  
 c) Straßenbegrenzungslinie  
 d) Schotterterrassen  
 e) Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern  
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung und Begrünung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,30 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe, unzulässig.  
 Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige in Sichtdreieck unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.  
 f) Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2054 neu (südlich Umgehungsstraße)
7. Garagen und Stellplätze  
 a) Fläche für Garage  
 Garagen dürfen nur auf den hierfür bestohnten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.  
 Die Dächer von Hauptgebäuden sind über die, an der Traufseite angeordneten Garagen hinaus in gleicher Höhe abzuschließen.  
 Garagen müssen im Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet mit ihrer Einfriedung mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Ausnahmen sind an der St 2054 alt gestattet.  
 An der Straßenbegrenzungslinie dürfen zusammenhängende Zufahrtswegen nicht mehr als 4 m betragen. Liegen mehr oder mehr Garagen nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mindestens 0,30 m breiten und mehr als 2 qm großen Grünstreifen zu trennen. Diese Grünfläche ist mit wenigstens einem hochstämmigen Baum mit einem Astansatz nicht unter 2 m zu bepflanzen.
8. Landwirtschaft  
 a) Fläche für die Landwirtschaft  
 Die auf dem Gelände der ehemaligen Kiesgrube, nördlich der Staatsstraße St 2054 neu liegende Fläche für Landwirtschaft ist in der Weise zu reaktivieren, daß Geländeform und Bodenbeschaffenheit eine landwirtschaftliche Nutzung, z. B. als Weideland gestatten. Alle Reaktivierungsmaßnahmen müssen spätestens bei Abschluß der Straßenarbeiten für die St 2054 neu beendet sein.

9. Grünordnung  
 a) Grünflächen sind als Rasenflächen analoges und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der, in Festsetzung 9 d), genannten Arten zu bepflanzen. Im Bereich von Freizeitanlagen ist durch ausreichende Abstände den Sicherheitsbestimmungen Rechnung zu tragen.  
 b) Straßengebiet. Als Pflanzdichte ist je 25 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und je 1 qm ein Strauch vorgeschrieben. Art und Größe der Bepflanzung mit den Festsetzungen nach 9 d) entsprechen.  
 c) Schutzpflanzung. Der 5 m breite Streifen Schutzpflanzung zwischen der Fläche für Landwirtschaft und der St 2054 neu ist ebenfalls nach den Festsetzungen von 9 b) zu bepflanzen.  
 Bäume zu pflanzen  
 Bäume zu erhalten  
 Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Einhaltung der Pflanzdichte geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Für Pflanzgröße und Art der Bäume gelten die Festsetzungen unter 9 d).  
 d) private Grünfläche  
 Für Art, Größe und Dichte der Baum- und Strauchpflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:  
 - zulässige Arten  

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus cerasus	Grabenröhre
Ulmus laevis	Platanus
Quercus robur	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Salix alba	Silberweide
Salix triandra	Staubweide
Pinus sylvestris	Kiefer

 - Pflanzgröße  
 Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weiten Stand. Gesamtanzahl mindestens 18/20 qm gemessen in 1,00 m Höhe. Bauhöhe mindestens 350 bis 400 cm. Sichtdreieck Kronenanzahl nicht unter 250 cm.  
 - Pflanzdichte  
 Bezogen auf die Gesamtflächenfläche mindestens je 100 qm ein Baum.  
 Für Art, Größe und Dichte der Strauchpflanzungen gelten die folgenden Festsetzungen:  
 - zulässige Arten  

Cornus sanguinea	Hornstrauch
Rhamnus cathartica	Pflaumenblüte
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Heckenrose
Sorbus fraxinifolia	Falllaub
Sorbus aucuparia	Holzäpfel
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Schwarzdorn

 - Pflanzgröße  
 Mindestens 100 - 125 cm, 2 mal verpflanzt  
 - Pflanzdichte  
 Bezogen auf die Gesamtflächenfläche mindestens je 3 qm ein Strauch.  
 e) Für die 2 m breiten Grünstreifen, welche innerhalb des Gewerbegebietes gemäß Punkt 4 a der Satzung entlang neuer Grundstücksgrößen vorgesehen sind, gelten die unter 9 d) genannten Arten und Größen der Bepflanzung, als Pflanzdichte ist mindestens je 25 qm ein Baum und je 1 qm ein Strauch vorzusehen.  
 Die ungebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen, als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder als Lagerplätze angedacht sind, zu bepflanzen. Für Art, Größe und Dichte der Bepflanzung gelten die Festsetzungen unter 9 d).  
 f) Die ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind im Allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angedacht sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau bodentüchtiger Art kommt.  
 g) Beidseitig neben Grundstückszufahrten oder -zufahrten sind hinter Einfriedungen dicht geschlossene Sichtschutzpflanzungen vorzusehen.  
 h) Die nach den Festsetzungen 9 a) bis g) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer angepflanzt werden.  
 i) Für Einzelbäume innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen. Das gilt insbesondere für die Reaktivierung der Kiesgrube und der Neugestaltung der St 2054 alt.  
 10. Versorgungsanlagen, Leitungen  
 20 kV-Leitung der Stadtwerke Firstenfeldbruck  
 Trafostation-Hast

11. Vermaßung  
 a) + 12 + Maßzahl in Metern; z. B. 12 m  
 b) Kurvenradius in Metern; z. B. 8 m

D) HINWEISE  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Flurstücknummer; z. B. 1177  
 bestehende Wohnreihende  
 bestehende Betriebs- und Nebengebäude  
 Kleingartenfläche  
 aufgefüllte Kiesgrubenfläche

Bei der Überführung der St 2054 über den Gleiskörper ist mit der Deutschen Bundesbahn insbesondere der Gleisanschluss der Pl.Nr. 1181, 1046 - 1044 und 137 abzuzeichnen.

Gemeinde Geltendorf, den .....

GEMEINDE GELTENDORF  
 (1. Bürgermeister)

Verfahrensmerkmale  
 1. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2 a, Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 05.05.79 bis 05.06.79 in der Öffentlichkeit veröffentlicht. Öffentlich ausgelegt.  
 Geltendorf, den 16.04.80  
 (1. Bürgermeister)

2. Der Stadtrat/Gemeinderat .....

Geltendorf, den 16.04.80  
 (1. Bürgermeister)

3. Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 06.05.80 gemäß § 11 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 9 der Verordnung vom 23. 10. 1968 (GVL. S. 371), geändert durch Verordnung vom 25. 11. 1969 (GVL. S. 370), geändert durch Verordnung vom 4. 12. 1973 (GVL. S. 650), geändert durch Verordnung vom 20. 6. 1978 (GVL. S. 340) genehmigt.  
 Landsberg a. Lech, den 21.05.80  
 (Sitz der Gemeindevertreter)  
 I. A.  
 (1. Bürgermeister)

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 27.04.80 ortsüblich durch .....

bekanntgemacht.  
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBayG rechtsverbindlich.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 27.02.80 bis 31.03.80 auf Dauer eingesehen werden.  
 Geltendorf, den 26.03.80  
 (1. Bürgermeister)