

gefertigt am: 15.11.1983 Entw.: GA Bearb.: He
geändert am: 15.03.1984
geändert am: 28.06.1984
geändert am:

Die Gemeinde Geltendorf
erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 91
der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern
diesen Bebauungsplan als Satzung.

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 festgesetzt.
- 3. Maß der baulichen Nutzung: Es sind nur 2 Vollgeschosse in folgender Form zulässig: Erdgeschoß mit ausgebautem Dach. Geschößflächenzahl: 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: Sichtbare Gebäudesockel sind unzulässig. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe von max. 0,2 m muß durch Darstellung von Höhenquoten im Eingabebplan angegeben werden. Dabei ist ein Fixpunkt im Bereich des öffentlichen Wohnweges anzugeben. b) Fassaden: Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder senkrechte Holzverschalungen zulässig. Glasbausteinflächen 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. max. 4,70 m Wandhöhe wird auf der Teilfläche der Fl.Nr. 1356/2 festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachkante mit der Außenwand, 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) Hausgruppen

Zusammengebaute Häuser sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

h) Deckungsmaterial

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

i) vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

k) Dachaufbauten

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

~~1-) Dachantennen sind unzulässig. Zum Empfang von Fernseh- und Rundfunksendungen wird eine Gemeinschaftsantenne errichtet.~~
gemäß § 19 BBauG - Schwingungsbereich 21.08.1986

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, Dachneigung und verwendeter Materialien den Hauptgebäuden anzugleichen.

c) Soweit Garagen an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offene überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.

d) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.

7. Öffentliche Verkehrsfläche

- a) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - befahrbarer Wohnweg - verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a der Straßenverkehrsordnung
- b) Straßenbegleitgrün
- c) Straßenbegrenzungslinie

8. Einfriedungen

- a) An öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als senkrechte, durchgehende Holzstaketenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,1 m, gemessen 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 Einfriedungen zu integrieren und dicht abzupflanzen. Fertigbetonboxen sind unzulässig.

9. Grünordnung

- a) öffentliche Grünflächen
- b) Spielplatz auszubauen gemäß DIN 18034
- c) zu erhaltende Bäume
- d) zu pflanzende Bäume
- e) zu pflanzende Hecken-Schutzpflanzung

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

g) Bei Neupflanzungen von Bäumen und Strüchern sind vorwiegend die standortgemäßen Arten zu verwenden.

- Bäume: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Waldkiefer
- Sträucher: Hartriegel, wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Haselnuß, schwarzer Hollunder, Zaunrose
- Pflanzlücke
- Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche (mind. 2mal verpflanzt), Stammumfang mind. 20 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe mind. 80 cm

10. Immissionsschutz

Auf die Teilfläche mit der Fl.Nr. 1356/2 (Ost - an der Bahnhofstraße) sind alle Aufenthaltsräume, wie Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlaf- und Ruheräume mit Sichtverbindung zur LL 13 Schallschutzfenster der Klasse 3 entsprechend der Richtlinie VDI 2719 zu versehen.

11. Vermaßung

- a) Maßzahl in Metern; z.B. 6 m
- b) Kurvenradius in Metern; z.B. 7,5 m

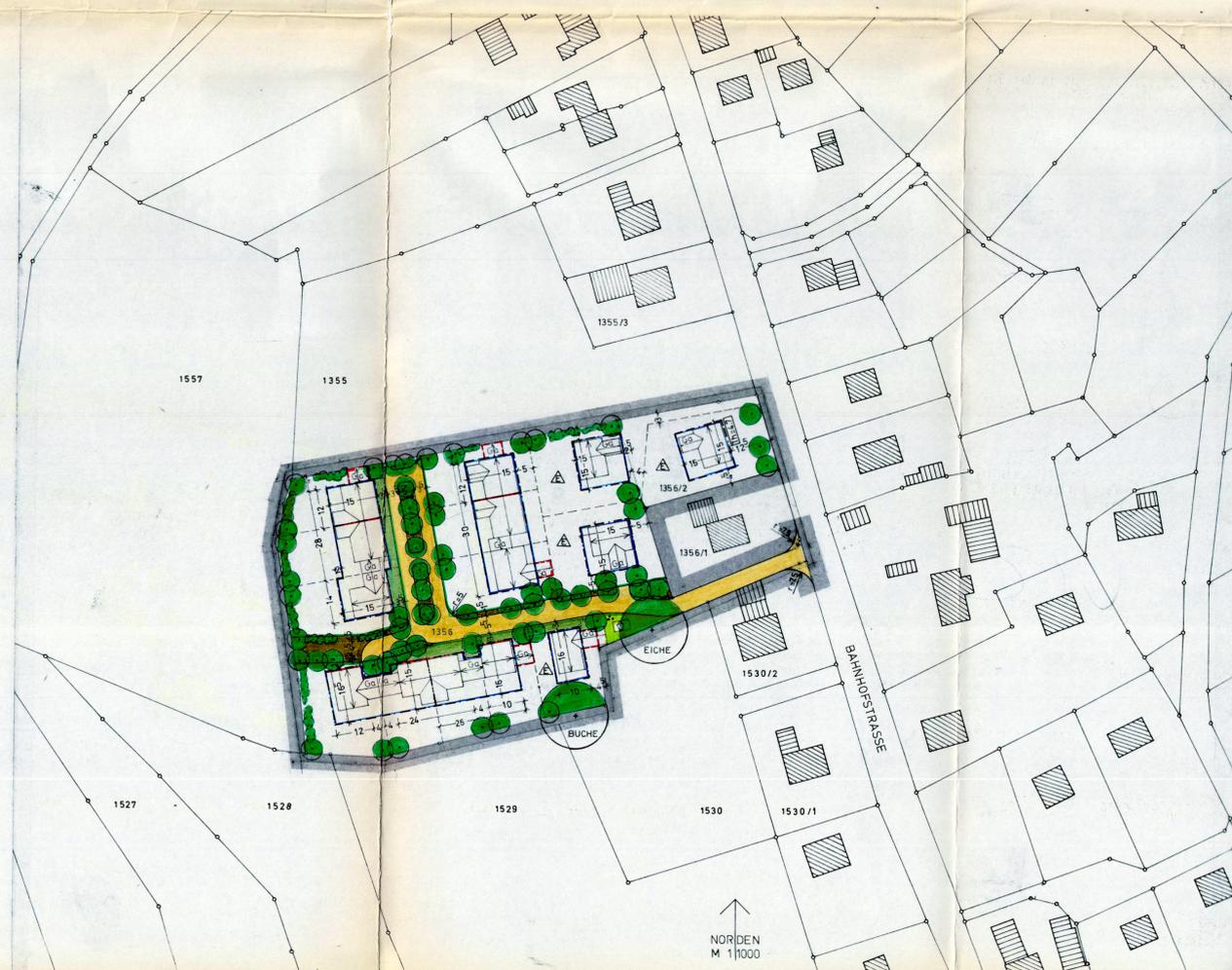
B) HINWEISE

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1356/2 (Ost an der Bahnhofstraße) werden die zulässigen Immissionswerte (WA = 55 dB(A)) um 6 dB(A) überschritten. Es wird deswegen empfohlen, die unter Punkt 10 genannten Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 1356
- Vorschlag zur Gebäudestellung
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude

GEMEINDE Geltendorf

(1. Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat/Gemeinderat ... hat in der Sitzung vom 13.01.1983 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Geltendorf, den 20. Feb. 1985
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.1984 hat in der Zeit vom 15.03.1984 bis 20.04.1984 stattgefunden. Geltendorf, den 20. Feb. 1985
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.1984 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.03.1984 bis 20.04.1984 öffentlich ausgelegt. Geltendorf, den 20. Feb. 1985
- Die Stadt/Gemeinde ... hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom 15.03.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 15.03.1984 als Satzung beschlossen. Geltendorf, den 20. Feb. 1985
- Das Landratsamt ... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 27.01.84, Nr. 692/84 gemäß § 11 BBauG genehmigt. Landberg/Lech, den 27.03.84 (Sitz der Genehmigungsbehörde)
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 25.04.1985 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch ... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden. Geltendorf, den 20. Feb. 1985