

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan „Geltendorf - Türkenfelder Straße“
Verz. Nr. 1.12
5. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 21.12.2017

geändert am:
12.04.2018

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 in der Fassung vom 12.04.2018.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich östlich der Türkenfelder Straße in Geltendorf liegt der seit 22.07.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 vor. Zu diesem Bebauungsplan wurden in der Vergangenheit auch mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan inkl. der durchgeführten Änderungen hierzu wird für den Bereich östlich der Türkenfelder Straße eine Entwicklung von Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO). In diesem Zusammenhang wurden durch Baugrenzen konkrete Bauräume für eine künftig mögliche Bebauung definiert und die erforderlichen öffentlichen Erschließungsstraßen und Grünflächen gesichert.

Die möglichen künftigen Eigentümer des Grundstückes Eschenstraße 3, Flur Nr. 1304/5, Gemarkung Geltendorf, beabsichtigen eine Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 im Bereich dieses Grundstückes vorzunehmen. Auf dem reservierten Grundstück soll ein neues Wohnhaus entstehen, das nicht vollumfänglich den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für diesen Bereich entspricht. Das Wohngebäude ist in ähnlicher Ausprägung geplant, wie ein auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden, im gleichen Bebauungsplan befindlichen Grundstück bereits vorhandenes Bestandsgebäude. Diese Bauform ist auf dem Grundstück Flur Nr. 1304/5 jedoch nicht zulässig. Einen Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 wurde mit Angabe der zu ändernden Passagen von den künftigen Grundstückseigentümern mit Schreiben vom 23.05.2017 an die Gemeinde gerichtet. Mit dieser Thematik hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.06.2017 befasst und sich dabei grundsätzlich mit einer derartigen Änderung des Bebauungsplanes einverstanden erklärt.

Nachdem trotz geringfügigen zeichnerischen und textlichen Änderungen/Konkretisierungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind, kann aus Sicht der Gemeinde Geltendorf für den rechtsver-

bindlichen Bebauungsplan Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 (rechtsverbindlich seit 22.07.1983), einschl. der hierzu rechtsverbindlichen Änderungen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

B) Zahl der Vollgeschosse und Gestaltung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Änderungen hierzu wurden umfangreiche Vorgaben und Reglementierungen für die Ausprägung und Gestaltung der Gebäude getroffen. So wurde u.a. die Zahl der Vollgeschosse und die äußere Gestaltung (Höhe Kniestock, Dachform und Dachneigung, Traufhöhe) verbindlich geregelt. Zudem wurden auch gestalterische Festsetzungen (Farbe und Material der Dacheindeckung und Fassade, Material Kniestockbereich, Ausgestaltung der Fensterflächen) getroffen. Mit der plangegegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 werden die Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen nun an moderne, nördlich des überplanten Grundstücks ebenfalls zulässige und bereits entwickelte Bauformen angepasst.

In diesem Zuge soll dem künftigen Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes mit einem zweiten Vollgeschoss durch einen Dachausbau mit einer Kniestockhöhe von 1,50 m eingeräumt werden. Das geplante Wohngebäude soll zudem eine Dachneigung von 28° mit einer maximalen Traufhöhe von 5,5 m über Geländeoberfläche aufweisen. Die bisherige zeichnerische Festsetzung „I+D“ wird daher durch die Festsetzung „I/II“, wie sie auch schon für den nördlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gilt, ersetzt und somit auf die textliche Festsetzung 3 a) zum rechtskräftigen Bebauungsplan abgestellt.

Um den Vorstellungen der künftigen Grundstückseigentümer nachzukommen und die gestalterischen Festsetzungen auf eine moderne Bauweise abzustellen wird Pkt. 8 der textlichen Festsetzungen dahingehend modifiziert, dass die Dacheindeckung neben ziegelrot auch mit grau gefärbten Dachpfannen erfolgen kann (Pkt. 8a). Da die Festsetzungen 8 d (Holzverschalungen im Kniestockbereich) und 8 e (Gliederung Fensterflächen, Fensterläden an Straßenansichten) nicht mehr einer zeitgemäßen Bebauung entsprechen, sollen diese Gestaltungsfestsetzungen entfallen. Die Festsetzungen 8b und 8c bleiben unverändert.

Auch die wesentlichen Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung (WA) sowie zur Überbaubarkeit (GRZ 0,2; GFZ 0,3) bleiben in unveränderter Form beibehalten.

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 (inkl. bereits erfolgter Änderungen) nicht berührt, wird das Verfahren für die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

D) Angaben zum Änderungsgebiet



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 umfasst das unmittelbar östlich der

Türkenfelder Straße in Geltendorf gelegene, teilweise bereits bebaute Grundstück Flur Nr. 1304/5, Gemarkung Geltendorf.

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch zu Wohnzwecken genutzte Strukturen der Ortslage Geltendorf. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Eschenstraße mit Anbindung an die Türkenfelder Straße gewährleistet.

Mit Ausnahme der zeichnerischen und textlichen Änderungen / Ergänzungen im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 1340/5, Gemarkung Geltendorf, bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen Änderungen unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung sind für das Änderungsgebiet über die in der Eschenstraße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

F) Altlasten, Bodenverunreinigungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

G) Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsgebietes weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens eventuell zu Tage treten, unterliegen

der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

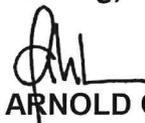
H) Einsatz von Kränen

Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Penzing. Sofern es bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zum Einsatz von Kränen kommt, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, in 51127 Köln-Wahn einzureichen.

I) Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Türkenfelder Straße“ Verz. Nr. 1.12 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 12.04.2018



ARNOLD CONSULT AG