

Gemeinde

Geltendorf

Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplans
„Metzengrasgraben“

Entwurf

Gemeindeverwaltung Geltendorf

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de · www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-29c

Bearb.: Wi/Pli/Kö

Plandatum

06.10.2011
25.10.2012

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|--|
| 1 | Geltungsbereich und Planungsanlass |
| 2 | Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen |
| 3 | Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans |
| 4 | Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets |
| 5 | Geplante bauliche Nutzung |
| 6 | Umweltbelange |
| 7 | Auswirkung und Umsetzung der Planung |
| 8 | Planfertiger |

1 Geltungsbereich und Planungsanlass

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Flächen sind auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde so enthalten (siehe Übersichtsblatt 1:5.000). Die Gemeinde Geltendorf hat am 06.10.2012 eine 3. Teiländerung ihres Bebauungsplans beschlossen für die Fl. Nrn. 1687/11 und 12. Planungsanlass war eine Bauabsicht, statt des im Bebauungsplan festgesetzten Doppelhauses ein Einzelhaus mit vier Wohnungen und offenen Stellplätzen statt Garagen zu errichten. Dies konnte weder als Ausnahme noch als Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden.

2 Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Das Bauvorhaben wurde mittlerweile mit einer Garage an der Südgrenze errichtet. Es steht an der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Stelle. Die 3. Änderung des Bebauungsplans für die beiden Flurst. Nummern bezieht sich demzufolge auf noch zu regelnde Einzeltatbestände.

3 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

- Die Baugrenzen werden geringfügig nach Norden und Osten erweitert.
- Stellplätze werden direkt anfahrbar von der Straße „am Sportplatz“ festgesetzt.
- Ein Einzelhaus mit vier Wohneinheiten ist zulässig.
- Dachaufbauten werden so geregelt, dass zwei Gauben und ein Zwerchgiebel nur ostseitig (Ortsrand) zulässig sind.
- Offene und geschlossene Garagen sollen gemäß BayBO allgemein auf den Baugrundstücken zulässig sein.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Die Fläche ist ca. 875 qm groß. Sie liegt am östlichen Ortsrand Geltendorfs an der Türkenfelder Straße, etwa 200 m vom Rathaus entfernt. Das Gelände hat leichtes Gefälle nach Westen. Die Türkenfelder Straße liegt erhöht. Der Baugrund ist statisch belastbar. Es liegen weder Altlasten von registrierte Bodendenkmäler vor.

5 Geplante bauliche Nutzung

Auf einer Grundfläche von ca. 170 qm besteht ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, Dachausbau und vier Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze müssen noch hergestellt werden.

6 Umweltbelange

Durch die Änderung der Bauweise unter Beibehaltung der Baudichte ist kein Umwelt relevanter Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erkennen. Auch werden hier keine umweltrelevanten Vorhaben im Sinn des § 13a Abs. 1 Satz 4 oder 5 begründet.

Insofern hat die Gemeinde Geltendorf sich zu einem Verfahren gemäß § 13a BauGB entschlossen, da die Voraussetzung zu einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (wg. Änderung der Grundzüge der Planung) leider nicht gegeben schienen.

7 Auswirkung und Umsetzung der Planung

Die Gemeinde Geltendorf erwartet durch die Regelungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans einen ordnungsgemäßen Abschluss der Bebauung dieses kleinen Wohngebiets.

8 Planfertiger

Die Planungsausarbeitung gemäß Vorgaben der Gemeindeverwaltung und Beschluss des Gemeinderats wurden der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen. Geltendorf ist Mitglied des Verbands.

Gemeinde:

Geltendorf, den 13.11.2012

..... 

(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)