

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Geltendorf – Dorf-Nord

Verz. Nr. 1.08

6. Änderung

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
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

Aktenzeichen

GEL 2-84

Bearbeiter: Kneucker

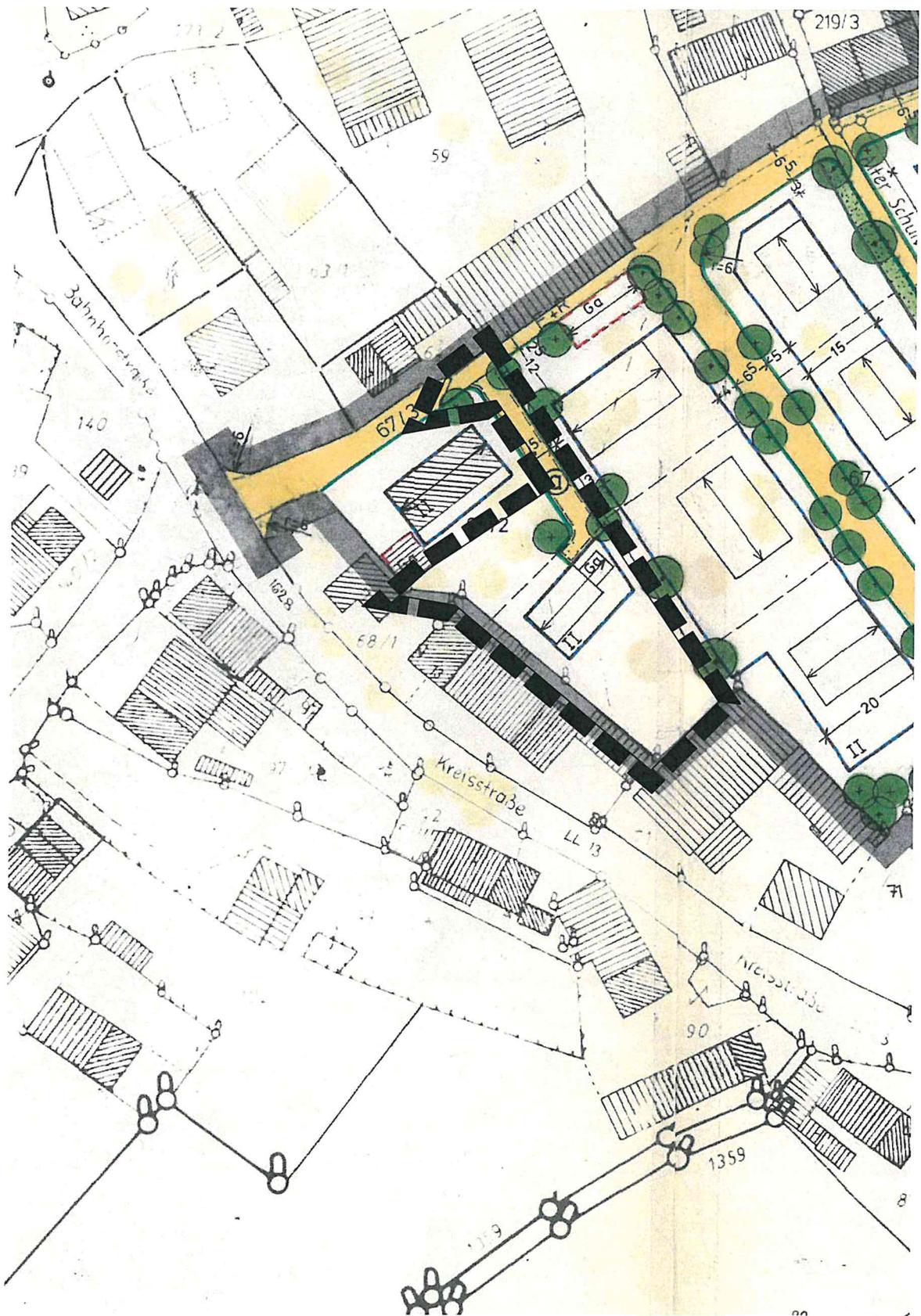
Plandatum

06.05.2019 (2. Entwurf)

13.11.2018 (Entwurf)

## Satzung

Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



zu ändernder Bebauungsplan Geltendorf – Dorf-Nord, Verz. Nr. 1.08,  
rechtsverbindlich seit 13.05.1988

## Präambel

Dieser Bebauungsplan **ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung** des Bebauungsplans „Geltendorf – Dorf-Nord“ Verz. Nr. 1.08, rechtsverbindlich seit 13.05.1988. **Die textlichen Festsetzungen und Hinweise** des Bebauungsplans „Geltendorf – Dorf-Nord“ Verz. Nr. 1.05 rechtsverbindlich seit 13.05.1988 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Geltendorf – Dorf-Nord“, rechtsverbindlich seit 17.05.1989 und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Geltendorf – Dorf-Nord“, rechtsverbindlich seit 30.10.1989 **gelten weiterhin.**

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Baugrenze

- 2.1  Baugrenze

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 4 Garagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 4.1  Fläche für Garagen; Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

- 4.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

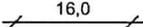
### 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1  Festgesetzte Firstrichtung

### 6 Grünordnung

- 6.1 Je vollendete 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum mindestens III. Ordnung, der Mindestpflanzqualität H 3xv, mDB, StU 16-18 cm zu pflanzen.

### 7 Bemaßung

- 7.1  Maßzahl in Metern

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **15.03.2018** die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.11.2018** (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom **14.02.2019**.) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.02.2019** bis **09.04.2019** öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.11.2018** (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom **14.02.2019**.) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.03.2019** bis **08.04.2019** beteiligt.
4. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom .....) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
5. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... (gebilligt mit Beschluss Gemeinderates vom .....) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
6. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **06.06.2019** den Bebauungsplan in der Fassung vom **06.05.2019** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Geltendorf, den ... **20.03.2020** .....

  
.....

Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister

|               |   |
|---------------|---|
| Gemeinde      | <b>Geltendorf</b><br>Lkr. Landsberg a. Lech   |
| Bebauungsplan | <b>Geltendorf – Dorf-Nord</b><br>Verz. Nr. 1.08<br>6. Änderung  |
| Planfertiger  | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Aktenzeichen  | GEL 2-84<br>Bearbeiter: Kneucker  |
| Plandatum     | 06.05.2019 (2. Entwurf)<br>13.11.2018 (Entwurf)   |

## Begründung

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für das Grundstück Fl.-Nr. 67/2, Gemarkung Geltendorf liegt eine Bauvoranfrage für den Bau eines Doppelhauses mit Garagen vor. Da das Vorhaben den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans widerspricht, hat der Bauherr einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt, dem der Gemeinderat stattgegeben hat.

Um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, müssen ein Baufenster und die Firstrichtung gedreht sowie eine Fläche für Garagen festgesetzt werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplan**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Sie dient einer maßvollen Nachverdichtung bereits bebauter Flächen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen dar und zwei zu erhaltende Bäume. Diese sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erstreckt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (MD). Hinsichtlich des Entwicklungsgebots ergeben sich demnach keine Veränderungen.

### **2.3 Bebauungspläne und Satzungen**

Für den überplanten Bereich ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Der Bebauungsplan „Geltendorf – Dorf-Nord“ stammt aus dem Jahr 1988 und setzt für den zu ändernden Bereich Dorfgebiet fest. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 6,00 m. Die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich erlaubt ein freistehendes Einfamilienhaus mit zugehöriger Garage.

Es liegen bereits 5 Änderungen dieses Bebauungsplans vor. Die erste und zweite Änderung betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1988. Die erste Änderung ermöglicht im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß. Die Geschoßflächenzahl wird zu diesem Zweck auf 0,45 als Höchstgrenze angehoben.

Die zweite Änderung erhöhte die festgesetzte Sockelhöhe von 0,2 m auf 0,35 m. Die 3., 4. und 5. Änderung betreffen den vorliegenden Änderungsbereich nicht.

### **2.4 Gemeinderatsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Geltendorf – Dorf-Nord“ Verz. Nr. 1.08 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geändert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

- Die festgesetzte GR liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind im Änderungsbereich nicht zulässig.

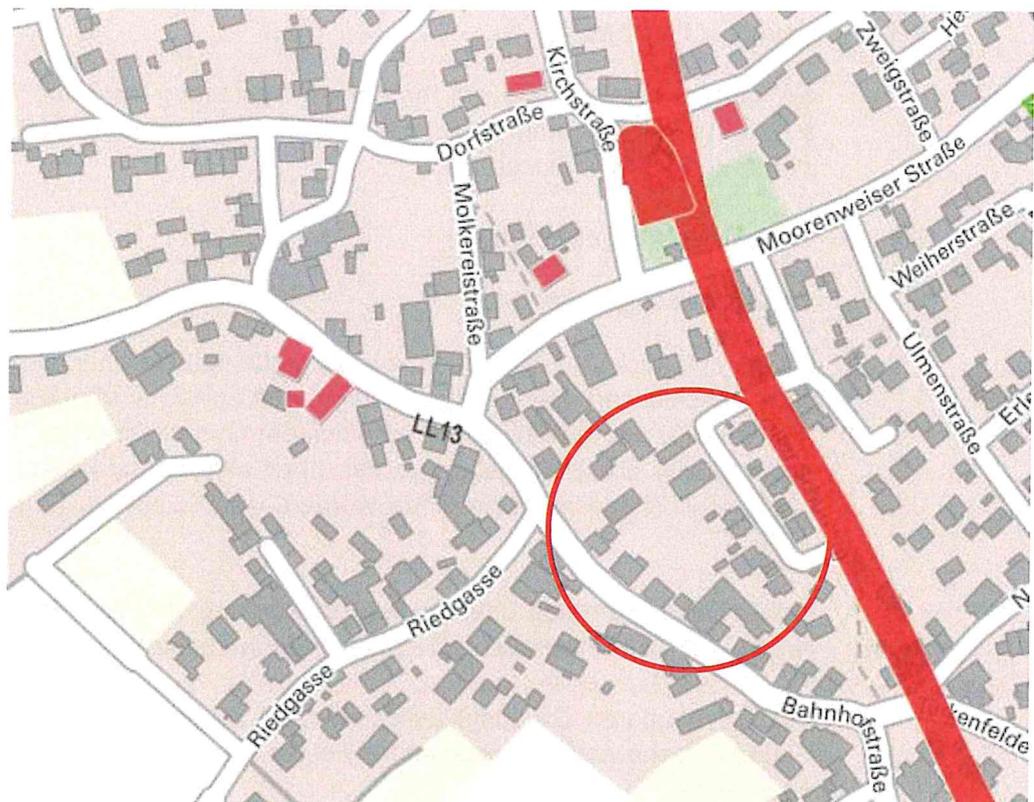


Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 10.04.2018

## 4. Planinhalte

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Zulässig sind analog zu den bestehenden Festsetzungen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschloß.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

### 4.2 überbaubare Grundstücksfläche

Um das geplante Doppelhaus zu ermöglichen, wird das Baufenster gedreht und mit seiner Längsseite an der östlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche betragen 10 m x 21 m. Sie sind auf das geplante Vorhaben abgestimmt.

Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt 6 m, so dass die Abstandsflächen für das Gebäude mit der beabsichtigten Wandhöhe von 6 m berücksichtigt sind.

### 4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die erforderlichen Garagen wird eine Fläche für Garagen festgesetzt. Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

gungsinfrastruktur muss ebenfalls privat über das Grundstück Fl.-Nr. 67/2 erfolgen.

#### **4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

##### **4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung**

Da durch das geplanter Bauvorhaben drei Obstbäume (Apfelbäume) gefällt werden müssen, wird als Ersatz festgesetzt, dass je vollendete 300 m<sup>3</sup> Baugrundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden muss. Diese Festsetzung stellt die dorftypische Durchgrünung sicher.

##### **4.6.2 Ausgleichsbedarf**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung nimmt keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung vor, somit entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

##### **4.6.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Bei allen Baumaßnahmen ist insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Siedlungsbereich sind in der Regel vor allem Vogel- und Fledermausarten betroffen. Die Verbotstatbestände im Hinblick auf die Vogelarten können umgangen werden, wenn Baumfällungen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen. Da es sich lediglich um 3 Bäume handelt, können die betroffenen Vögel auf Ersatzlebensräume in den angrenzenden Gärten ausweichen. Unter Umständen befinden sich in den Bestandsbäumen Höhlen, welche von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden. Sollte der Verdacht bestehen, dass Fledermäuse vorkommen könnten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird nicht beeinträchtigt. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

#### **4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird lediglich ein Baufenster gedreht und zusätzlich eine Fläche für Garagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Planung, welche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bzw. solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, erfordert.

Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwet-