

Gemeinde	Geltendorf Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Kaltenberg - Schwabhauser Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-41 Bearb.: Wi/Man
Plandatum	07.01.1999

Begründung

1 Vorbemerkung

Das geplante Baugebiet ist bereits in einem genehmigten Bebauungsplan (Kaltenberg-Süd in der Fassung vom 15.2.1984) enthalten. In der Gemeinde liegen jedoch Bauwünsche vor, welche durch den alten Bebauungsplan nicht abgedeckt sind. Auch soll der Feldweg (Fl.Nr. 1180) erhalten bleiben. Offen ist weiterhin die Frage, wann die ST 2054 neu als "Umfahrung Kaltenberg" gebaut werden kann (Dringlichkeit 2 im Ausbauplan für Staatsstraßen).

Die im mittleren Bereich des Gebiets gelegene ehemalige Kiesgrube stellt in mehrfacher Hinsicht eine Rahmenvorgabe für die Bebauung dar. Die Bebauung in diesem Bereich ist an der Höhenlage der Mulde ausgerichtet und soll dies auch zukünftig werden. Das Grundstück 1176/Teil ist aufgrund seiner teilweisen Verfüllung als Fläche mit Altlastenverdacht zu betrachten.

Aus diesen Gründen hält die Gemeinde die Aufstellung eines auf diesen Bereich beschränkten Bebauungsplan für notwendig.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Geltendorf möchte eine maßvolle Bebauung des im Geltungsbereich gelegenen Baugebiets möglich machen.

Im Bereich westlich der Straße zum Gewerbegebiet (Fl.Nr. 1173) soll auf der Fl.Nr. 1172/4 neben dem erhaltenswerten und bereits zu Wohnzwecken umgebauten ehemaligen Kleinbauernhaus der Bau von zwei weiteren Wohngebäuden ermöglicht werden.

Auf der Fl.Nr. 1176/Teil soll an der Schwabhauser Straße eine Bushaltestelle ausgebaut werden. Das Grundstück selbst soll, unter Beachtung der Hanglage und des Altlastenverdachts bebaut werden können mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Bäckereifiliale) am Kreuzungsbereich und zwei Wohngebäuden am Schönauer Ring.

Westlich des Feldwegs (Fl.Nr. 1180) soll ein weiteres eingeschossiges Wohngebäude entstehen.

Die bestehende Bebauung soll durch großzügige Baugrenzen in ihrem Bestand mit Erweiterungsmöglichkeit erhalten bleiben.

Der Schönauer Ring soll in seiner Einmündung in die Fl.Nr. 1173 gegenüber dem Bestand etwas nach Süden verschwenkt werden und rechtwinklig als Rampe mit etwa 6-10% Gefälle zum Bereich der ehemaligen Kiesgrube hinabgeführt werden. Der für Kraftfahrzeuge befahrbare Teilbereich erhält eine Wendeanlage.

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 25.06.1983 liegt eine geringfügige Überschreitung der Flächen im Bereich der Fl.Nrn. 1172/4 und 1181/Teil nach Süden vor.

3 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Das Baugebiet ist etwa 1,81 ha groß und umfaßt folgende Flurstücknummern bzw. deren Teil:

1172, 1172/1, -/2, -/4, 1173, 1176/Teil, 1176/1, -/2, 1177, 1179/1, 1180, 1181/Teil, 1181/1 und -/2.

Es liegt im Ort Kaltenberg der Gemeinde Geltendorf und ist durch die Staatsstraße 2054 (Schwabhauser Straße) von der nördlich angrenzenden Bebauung getrennt. Im Osten begrenzt die Bahnlinie Mering-Weilheim das Gebiet. Die Kreuzung mit der ST 2054 ist höhengleich. Im Süden und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die vorhandene Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit Satteldächern und dazugehörigen Nebengebäuden. Die Grundstücke sind gut mit Bäumen begrünt.

Das Gewerbegebiet Kaltenberg ist etwa 200 m entfernt. Der Zwischenbereich zwischen Baugebiet und Gewerbegebiet soll zukünftig die neue ST 2054 aufnehmen, welche als Überführung über die Bahnlinie geführt werden soll.

Die Staatsstraße 2054 ist derzeit ohne Gehweg ausgebaut und von etwa 5.700 Kfz/Tag befahren, davon etwa 500 Lkw.

Die Entfernung zum alten Dorfkern Kaltenberg beträgt etwa 800 m. Der Bahnhof ist etwa 500 m entfernt.

Zu den öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen im Hauptort Geltendorf beträgt die Entfernung etwa 2 km.

Kindergarten, Schule und andere öffentliche Versorgungseinrichtungen befinden sich dort.

Die S-Bahn-Haltestelle in Geltendorf ist etwa 4 km entfernt (Endpunkt der S4).

Die Bodenbeschaffenheit des Gebiets ist unterschiedlich. Im westlichen Teilbereich (jenseits der Fl.Nr. 1173) und östlich des Feldwegs 1180 dürften normale Bodenverhältnisse (Kies) vorliegen. Die vorhandene Bebauung befindet sich am Hang und Boden der ehemaligen Kiesgrube auf weitgehend unverfülltem Grund.

Bei der Bebauung der Fl.Nr. 1176 sind Probleme mit der Gründung von Bauwerken nicht auszuschließen.

Die Deponieoberfläche wird derzeit als Grünland genutzt. Nach vorliegenden Untersuchungen handelt es sich hier um eine typische gemeindliche Deponie (Betriebsende 1970) in der umsortierte Gemeindeabfälle abgelagert wurden. Aus diesem Grund sind die Bohraufschlüsse der Untersuchung möglicherweise nicht repräsentativ und das Zutagetreten von belastendem Deponiegut nicht auszuschließen. Die untersuchten Bodenproben wiesen keine signifikanten Schadstoffe auf. Die Bodenluftproben lagen hinsichtlich der LHKW, BTX- und Methan-gehalte sämtlich unter der Nachweisgrenze. Die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans empfohlenen Maßnahmen sind gleichwohl einzuhalten. Die Festsetzungen und Hinweise entsprechen den Anforderungen des Landratsamts Landsberg am Lech, Sachgebiet 522, vom 15.01.1998.

Die Bodenluftmeßstellen und Grundwasserpegel sind Bestandteil der Festsetzungen.

4 Geplante Bebauung

Im westlichen Teilbereich soll Mischgebiet festgesetzt werden. Dies ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet, welcher hier MD (Dorfgebiet) darstellt. Die geplante Mischnutzung der Fl. Nr. 1179 ist darauf abgestimmt.

Das restliche Baugebiet soll weiterhin als ländliches Wohngebiet (WA) festgesetzt bleiben.

Das Maß der Nutzung ist aus zulässiger Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse und Bauraum und Wandhöhe festgesetzt.

Wegen der topographischen Besonderheit des Gebiets wurden Festsetzungen zur Höhenlage des Gebiets getroffen. Grundsätzlich sollten die Gebäude dem jetzt vorliegenden Geländeverlauf als Bestand angepaßt bleiben und neue Gebäude sich dieser Situation anpassen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der ST 2054 nur soweit nicht anders möglich. Die Straße zum Gewerbegebiet und zur zukünftigen ST 2054 ist derzeit noch ohne Gehwege ausgebaut. Die Erschließung des Grubenbereichs ist durch Ausbau des vorhandenen Wegs als verkehrsberuhigte Erschließung geplant, als Stichstraße mit Ringschluß durch einen Fußweg zur ST 2054. Ein Fußweg führt die Böschung hoch als Verbindung zum Feldweg (Fl.Nr. 1180). Im Feldweg liegt ein gemeindlicher Abwasserkanal.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude beschränken sich auf zentrale Aussagen zur Gestaltung der Dächer.

Die Grünordnung ist ebenfalls auf Mindestaussagen (Bäume auf der Fl.St.Nr. 1176 und am südlichen Ortsrand) reduziert.

5 Technische Versorgung des Gebiets

Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserkanalisation (Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Geltendorf-Eresing) sind notwendig. Elektrische Energie wird von den Stadtwerken Fürstenfeldbruck angeboten.

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung zur Regelung der kommunalen Abfallentsorgung im Landkreis Landsberg a. Lech.

6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Die vorhandene Bebauung wird durch einige Neubauten ergänzt. Durch die Nutzung der Fl.St.Nr. 1176/Teil soll die Versorgung des abgelegenen Ortsbereichs in Kaltenberg verbessert werden. Durch den Ausbau der Bushaltestelle soll die Sicherheit für Fußgänger an der Schwabhauser Straße etwas verbessert werden. Die gemeindliche Infrastruktur muß durch das geringfügige Einwohnerwachstum aus diesem Baugebiet nicht vergrößert werden.

7 Umweltschutz

Die Schallbelastung vom Kfz-Verkehr der ST 2054 und durch die Bahnlinie erfordern Lärmschutzmaßnahmen an den davon betroffenen Gebäuden.

Entlang der Bahnlinie ist aus Gründen des Erschütterungsschutzes ein 25-m-Streifen, gemessen ab dem Fußpunkt des Bahndamms, von einer Bebauung mit Wohngebäuden frei zu halten. Nebengebäude sind auf separatem Fundament zulässig.

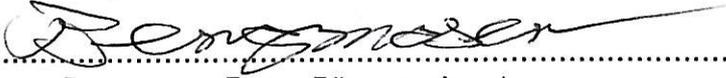
Der Umgang mit der verfüllten Kiesgrube macht darauf abgestimmte Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude und ihrer Nutzung erforderlich.

Die Bevorrechtigung der ST 2054 hat die Festsetzung von Sichtfeldern bei Einmündungen aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig werden lassen.

8 Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben

Nach den Bestimmungen der neuen Bayerischen Bauordnung entfällt die Genehmigungspflicht für bestimmte Gebäude und bauliche Anlagen, die mit den Bebauungsplan-Festsetzungen übereinstimmen. Vorhaben, für die Ausnahmeregelungen erforderlich sind, oder für die Befreiungen erforderlich wären - § 31 BauGB - fallen nicht unter die Genehmigungsfreiheit.

Gemeinde:

Geltendorf, den 18. JAN. 1999
.....

.....
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)