

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Kaltenberg

Schüleinstraße Verz. Nr. 3.07

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-48 Bearb.: Win

Plandatum

07.08.2002

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich
2	Planungs- und Baurecht
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
5	Geplante Nutzung der Grundstücke
6	Verkehr
7	Technische Versorgung
8	Immissions- und Umweltschutz
9	Auswirkungen der Planungen
10	Anhang (Karten)
	- Baulicher Bestand
	- Bestehende Nutzung
	- Parzellen Struktur

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in Kaltenberg die westlich der Schüleinstraße gelegenen Grundstücke und die Grundstücke südlich der „Von-Willibald-Straße“ bzw. beidseits des Hutgartenweges und östlich der Walleshauer Straße.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur Nummern:

932/1, 935/Teil, 935/1, 935/2, 935/7, 933/2, 933/3, 934/2, 934/3, 938, 938/1, 938/2, 938/3, 938/4, 938/5 (Straße), 938/8, 940, 940/1, 1182 (Straße) 1189, 1189/1, 1189/2, 1189/3, 1190, 1191, 1191/1, 1215, 1217, 1218, 1218/1, 1218/2, 1219 und 1675/Teil (Straße)

2 Planungs- und Baurecht

Die Fläche ist in wesentlichen Teilen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten. Abweichungen liegen hinsichtlich der Art der Nutzung (MD statt WA) für die Grundstücke 938/2, 938/3, 938/6, und 938/7, sowie hinsichtlich der Grundstücke 935/Teil, 935/1, 935/7 für die Grundstücke südlich des Hutgartenweges vor (Landwirtschaftlicher Außenbereich statt WA). Der Bebauungsplan berücksichtigt hier in seinen Festsetzungen die bestehende bauliche Nutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend baulich genutzt. Baurecht liegt auf vielen Grundstücken gemäß § 34 vor. Im Anhang der Begründung sind die bestehende Bebauung und die verwirklichte Baudichte kartiert.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Bauanfragen zu einer erheblichen, teilweise Maßstabssprengenden und die Qualität des Gebiets herabsetzenden Verdichtung veranlassten die Gemeinde, eine Veränderungssperre auszusprechen und mit Hilfe eines Bebauungsplans städtebauliche Ordnung, Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, Ausfüllung vorhandener Baulücken, Nachfolge für brachfallende Nutzungen und eine maßvolle Verdichtung mittels Festsetzungen zu regeln.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das überplante Gebiet befindet sich in Kaltenberg westlich parallel zu der Bahnlinie. Im Süden grenzt gewerbliche Nutzung an (Zaunfabrik). Die westlich angrenzenden Flächen sind zur Zeit noch unüberplante landwirtschaftliche Fläche. Im Norden schließen der Dorfkern von Kaltenberg und angelagerte Wohngebiete an (Bebauungsplan „Krautgärten“).

Versorgungseinrichtungen öffentlicher Dienste und Läden befinden sich weitgehend in Geltendorf, dem Hauptort der Gemeinde und sind über die St 2054 in etwa 2,5 km Entfernung erreichbar.

Der S-Bahn-Haltepunkt Geltendorf befindet sich in etwa 5 km Entfernung. Leider besteht in Kaltenberg keine Möglichkeit mehr, die auf der Bahnlinie verkehrenden Züge zu nutzen (Bahnhof geschlossen). Züge in Richtung Augsburg sind noch über Walleshausen in ca. 3,5 km Entfernung erreichbar.

Das Gebiet ist ca. 3,82 ha groß. Das Gelände ist nahezu eben. Der Boden besteht aus Kies, im östlichen Randbereich u. U. mit einer dünnen moorigen Oberschicht. Statische Tragfähigkeit ist gegeben. Der Grundwasserstrom verläuft von Südosten nach Nordwesten. Das Grundwasser steigt unter den Würm- und Risseiszeitlichen Schotterfeldern bis auf ca. 1 m unter Gelände an. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan bei den Hinweisen entsprechende Empfehlungen zur bautechnischen Sicherung der Gebäude. Östlich jenseits der Bahnlinie, befindet sich der schwach ausgebildete Talraum der Paar, in dem ehemalige Bäche (Kaltenberger Bach und Weiherbach) als Gräben verlaufen.

Die Erschließung erfolgt durch das vorhandene Straßennetz. Der nördliche Teilbereich der Schüleinstraße ist derzeit Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Auf eine Festsetzung von Verkehrsflächen wird von der Gemeinde verzichtet, da keine neuen Verkehrsflächen erworben werden sollen und aus Sicht der Gemeinde die bestehenden Verkehrsflächen als ausreichend erachtet werden.

Vom Gehölzbestand sind einige Großbäume und Feldhecken-artige Strukturen dargestellt. Die potentiell natürliche Vegetation für das Gebiet ist der Erlenschen-Auwald auf Würm- und Risseiszeitlichen Schotterfeldern, im östlichen Randbereich früher (Abtrennung und Veränderung durch den Bahndamm) Schwarzerlenbruchwald auf dem ehemaligen Kalk – Flachmoor.

5 Geplante Nutzung der Grundstücke

Die bestehende Wohnnutzung entlang der Schüleinstraße und am Hutgartenweg soll erhalten bleiben. Schwach genutzte Grundstücke sollten verdichtet und Baulücken maßstäblich bebaut werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen, z. T. in Form ausgebauter Dachgeschosse unter steilem Dach. Ein kleiner Teilbereich südlich/östlich der Kreuzung von Willibald-/Walleshauser Straße soll weiter hin als Dorfgebiet festgesetzt werden. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann hier die zulässige gemischte Nutzung in Verbindung mit einer begrenzten Zahl von Wohnungen im Obergeschoss verwirklicht werden. Damit soll sowohl die Baustruktur der Hofstellen als auch deren Nutzungsmischung zukunftsbezogen gesichert bleiben. Das Maß der Nutzung ist so vorgesehen, dass sich von der südlichen Randlage hin zur nördlichen Ortsmitte die bauliche Dichte steigert. Dies ist auch durch den baulichen Bestand vorgegeben (siehe Beikarte zur Baudichte des Bestands).

Die konkrete Nutzung der Grundstücke erlaubt bei einer GRZ von 0,18 bis 0,25 im Allgemeinen Wohngebiet und etwa 0,27 im Dorfgebiet auf fast allen bebauten Grundstücken mit Ausnahme der bereits vorhandenen oberen Schwellenwerte Zuwachs durch Anbau / Umbau / Neubau im bisherigen Maßstab.

Die Zahl der Wohneinheiten für die beiden Hofstellen im Dorfgebiet MD wurde gemäß Beschluss des Gemeinderats durch ein Umrechnungsverfahren ermittelt, welches von Frau Architektin Winzinger – Wagner entwickelt wurde und bereits beim Bebauungsplan „Riedgasse“ angewendet wurde. Dabei wird aus der Kubatur des Bestands mittels einer tabellarischen Umrechnung eine mit der Dorfstruktur verträgliche Wohnungsverteilung mit einem Bezug zur Grundstücksrestfläche ermittelt. Die beiden folgenden Tabellen geben die Grundlage für dieses Vorgehen wieder.

Hauptgebäude: Wandhöhe 6,00 m, gemessen vom höchsten Geländepunkt am Gebäude bis Dachhaut.

(1) Verteilerschlüssel nach Kubatur der Hauptgebäude:

0	-	700 m ³	(0 + 700)	=	0 WE
701	-	1.500 m ³	(700 + 800)	=	1 WE
1.501	-	2.500 m ³	(1.500 + 1.000)	=	2 WE
2.501	-	3.800 m ³	(2.500 + 1.000)	=	3 WE
3.801	-	5.500 m ³	(3.800 + 1.700)	=	4 WE
5.501	-	7.700 m ³	(5.500 + 2.200)	=	5 WE
7.701	-	10.500 m ³	(7.700 + 2.800)	=	6 WE
10.501	-	14.000 m ³	(10.500 + 3.500)	=	7 WE

Restgrundstücksfläche: Gesamtgrundstücksfläche abzüglich der Grundfläche der Gebäude, die in der Kubaturberechnung berücksichtigt werden.

0 m ²	-	700 m ²	=	0 WE
751 m ²	-	1.500 m ²	=	1 WE
1.501 m ²	-	2.250 m ²	=	2 WE
2.251 m ²	-	3.000 m ²	=	3 WE
3.001 m ²	-	3.750 m ²	=	4 WE
3.751 m ²	-	4.500 m ²	=	5 WE
4.501 m ²	-	14.000 m ²	=	6 WE

Bei bestehenden Gebäuden mit Kubatur von weniger als 700 m³ ist 1 WE zulässig.

Die Summe der Anzahl der WE pro Grundstück (ermittelt aus der Kubatur (1) und der Restgrundstücksfläche (2)) ergibt die max. höchstzulässige Anzahl der WE pro Grundstück.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der städtebaulichen Ordnung, weniger in der Frage einer baulichen Verdichtung. Die Ortsentwicklung Kaltenbergs sollte sich aus regionaler und lokaler Sicht auf eine organische Entwicklung beschränken.

Gleichwohl beinhaltet der Bebauungsplan ein gewisses Wachstum:

MD	ca.	8 WE
WA	ca.	18 WE

Daraus wäre ein Einwohnerzuwachs von 60 bis 75 Einwohnern zu erwarten.

6 Verkehr

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die Schüleinstraße stellt sich zwar als schmale Fahrbahn dar, z. T. geduldet auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG, dürfte jedoch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Zuwachs dieses Bebauungsplans ohne weiteres aufnehmen können. Der Hutgartenweg stellt zwar, als unvernetztes StichstraÙe vom Gesamterschließungssystem der Gemeinde aus gesehen, nur eine Minimallösung dar, dürfte jedoch ebenfalls dem Verkehrsaufkommen der Anwohner und ihrer Versorgung genügen.

Auf eine räumlich differenzierte Festsetzung von Garagen wurde von der Gemeinde verzichtet. Die Einzelbauherren sollen Garagengebäude gemäß Bay.BO errichten können.

7 Technische Versorgung

Kaltenberg ist hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserkanalisation erschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie und Medienkabel können von den jeweiligen Anbietern erbracht werden.

Die Abfuhr von Restmüll ist auf Landkreisebene durch Verträge sicher gestellt.

8 Immissions- und Umweltschutz

8.1 Wegen möglicher Erschütterungen durch die östlich gelegene Bahnlinie wurden Bauräume für Hauptgebäude, insbesondere für Neubauten, mindestens 25 m vom Gleis entfernt angeordnet. Gleichwohl können wahrnehmbaren Erschütterungen in Bauten auftreten.

8.2 Zum Schallschutz wurden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise getroffen, mittels Grundrissordnung oder technischer Maßnahmen insbesondere für Schlafräume und Kinderzimmer gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen.

8.3 Altlasten durch Bodenverfüllungen oder durch andere Verunreinigungen liegen nach Erkenntnis der Gemeinde nicht vor.

8.4 Von der im Süden des Gebiets vorhandenen Zaunfabrik gehen nach Wissen der Gemeinde keine gesundheitsschädlichen Luftemissionen oder Schallemissionen aus. Aus diesem Grund hat die Gemeinde hier auch ein Aneinandergrenzen von WA und GE für möglich erachtet.

8.5 Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erscheint der Gemeinde nicht erforderlich.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB erscheinen der Gemeinde insofern nicht erforderlich, als diese Planung überwiegend eine Überplanung eines bereits bebauten Gebiets darstellt.

9 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde erwartet, dass nach Rechtskraft dieses Plans kurzfristig anstehende Bauwünsche individuell verwirklicht werden und langfristig eine städtebauliche Konsolidierung und Ordnung der baulichen Entwicklung erfolgt

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 28.11.2002

.....
Willi Lehmann
(Willi Lehmann, Erster Bürgermeister)