

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplans
„Kaltenberg – Schwabhauser Straße“
(Fl. Nr. 1179/1, 1179/2, 1180 (teilweise),
alle Gemarkung Kaltenberg)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Martin, Kneucker, Berchtold
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0

Az.: GEL 610-41/2-43a

Plandatum

21.04.2017 (Entwurf)
01.02.2018 (Satzungsfassung)

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

Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplans „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1179/1, 1179/2 und 1180 (teilweise), alle Gemarkung Kaltenberg.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

3 Maß der baulichen Nutzung

II

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

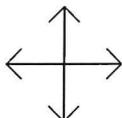
4 Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

Die Geltung der Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung



Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes; Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6 Erschließung

6.1



Keine Aus- und Einfahrt zulässig.

6.2



öffentliche Verkehrsfläche

6.3



Straßenbegrenzungslinie

7 Immissionsschutz

7.1

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen müssen Fenster zu Räumen mit schützenswerter Nutzung, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, zur schallabgewandten Seite hin orientiert werden. Ist dies nicht möglich, sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen zu verwenden.

7.2

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen im Abstand von bis zu 20 m zur St 2054 zu gewährleisten.

8 Bemaßung

Bemaßung in Metern, z.B. 6 m

- 9 Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 06.10.2011 für den Änderungsbereich unverändert weiter. Insbesondere gelten die Festsetzungen A 9 auch für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1179/1 und 1179/2 Gmkg. Kaltenberg.

B Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenze

- 2  Flurnummer, z.B. 1179/1

- 3  Bestehende Gebäude

- 4  Böschung der ehemaligen Kiesanlage

- 5 Ergänzend zu Festsetzung A 7.2 ist beim erforderlichen Nachweis einer ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 66 dB(A) auszugehen.

- 6 Baumfällungen und Abbruchmaßnahmen an Gebäuden sind nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig (Berücksichtigung von Brutzeiten von Vögeln und Winterschlaf der Fledermäuse).
Es wird empfohlen vor Baumfällungen und Abrissmaßnahmen eine Kontrolle hinsichtlich Fledermausvorkommen durch Fachpersonal durchführen zu lassen.

- 7 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

- 8 Darüber hinaus gelten die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999. Insbesondere gelten die Hinweise B 5 auch für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1179/1 und 1179/2 Gmkg. Kaltenberg.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (2017)

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 19.02.2018
.....
i.A. C. Meurer
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den 01. März 2018
.....
Wilhelm Lehmann
.....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 21.04.2016 gefasst und am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 21.04.2016 hat in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Zum Entwurf in der Fassung vom 21.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit 27.10.2017 bis 11.12.2017 beteiligt (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2018 wurde vom Gemeinderat am 01.02.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Geltendorf, den 16.02.2018

.....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 22.02.2018, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Geltendorf, den 01.03.2018

.....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplans
„Kaltenberg – Schwabhauser Straße“
(Fl. Nr. 1179/1, 1179/2, 1180 (teilweise),
alle Gemarkung Kaltenberg)

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Martin, Kneucker, Berchtold
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0

Az.: GEL 610-41/2-43a

Plandatum

21.04.2017 (Entwurf)
01.02.2018 (Satzungsfassung)

Begründung

Inhalt

- | | |
|---|---|
| 1 | Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren |
| 2 | Planungsziel |
| 3 | Inhalt der Bebauungsplanänderung |
| 4 | Umweltbelange |
| 5 | Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise |

1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 21.04.2016 hat der Gemeinderat Geltendorf die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 06.10.2011 beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1179/1, 1179/2 und 1180 (teilweise), alle Gemarkung Kaltenberg. Die betroffenen Flächen sind ca. 1.372 m² groß und ersetzen in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplans „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999.

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbaufläche (W) dar, nördlich angrenzend befindet sich die Staatsstraße 2054, Schwabhauser Straße. Südlich ist eine Grünfläche dargestellt, auf der sich eine Altlasten (-verdachts)-Fläche befindet. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1179/2 ist an der Schwabhauser Straße ein Einzelbaum und im Bereich der Grenze der Grundstücke 1179/1 und 1179/2 eine Baumreihe aus drei Bäumen zum Erhalt dargestellt. Der Bebauungsplan „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 06.10.2011 trifft zum Einzelbaum sowie zur Baumreihe keine Aussage.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 06.10.2011 gelten unverändert fort.

Da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, wird ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

2 Planungsziel

Das Gebiet des Bebauungsplans „Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ ist seit der Rechtsverbindlichkeit des Plans im Jahr 1999 bereits vollständig bebaut worden. Die Flächen im Umgriff der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wurden damals als Baugrundstück eines allgemeinen Wohngebiets mit westlich angrenzendem Fußweg festgesetzt.

Diese Bebauungsplanänderung soll nun die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung auf dem geteilten Grundstück 1179/1 im Bereich des Flurstücks 1179/2 schaffen und die Erschließung über Grundstück Fl.Nr. 1180 sichern.

Ziel ist es somit, Wohnraum zu schaffen und das Gebiet mittels dieser Bebauungsplanänderung einer Nachverdichtung zuzuführen, um gleichzeitig den Flächenverbrauch nach außen zu minimieren.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1179/1 und 1179/2 wird das bestehende Baufenster für eine Nachverdichtung vergrößert. Der Abstand der Baugrenze zur Staatsstraße 2054 wird von 10 m auf 6 m reduziert, der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von 10 m auf 3 m.

Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1179/1 erfolgt von Süden über den Schönauer Ring, einen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1176. Das Flurstück 1179/2 wird über den auf der Ostseite des Grundstücks verlaufenden Feldweg, der als öffentliche Straße festgesetzt wird, erschlossen. Da es sich bei der St 2054 im Bereich des Plangebiets um eine Freie Strecke handelt und eine direkte Erschließungsfunktion der Staatsstraße nicht gegeben ist, sind keine Aus- und Einfahrten auf die St 2054

zulässig.

Aufgrund erheblicher Lärmimmissionen durch die St 2054 werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes getroffen. Alle weiteren Festsetzungen wie die Art der Nutzung, das Maß der Nutzung und die bauliche Gestaltung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 06.10.2011.

4 Umweltbelange

Die Festsetzungen bzgl. Sicherungsmaßnahmen gegen Deponie - Altlasten aus dem Bebauungsplan Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 gelten unverändert für diesen Änderungsplan fort. Dies umfasst u.a. Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden bzgl. belasteter Bodenluft, Überwachungsmaßnahmen bzgl. Gasmigrationen, Festsetzungen bzgl. einer Boden- und Geländebearbeitung und die Verortung der Überwachungs-Messstellen für Bodenluft und Grundwasser. Diesbezüglich sind für das Vorhaben insbesondere die Messstellen MBD 2 und GEL 7 in unmittelbarer Nähe des Plangebiets relevant.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden aufgrund der weiterhin verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 06.10.2011 nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen FFH Gebiet Nr. 7932-371 (Teilfläche 01) handelt es sich um das FFH Gebiet „Windach“. Dies liegt in mehr als 6,3 km Luftlinien-Entfernung und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Zudem liegen der Gemeinde derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sind.

5 Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Kaltenberg – Schwabhauser Straße“ in der Fassung vom 07.01.1999 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 06.10.2011 gelten unverändert fort.

01. März 2018

Gemeinde:

Geltendorf, den


.....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)