



---

**Bebauungsplan Nr. 2.20**  
**„Walleshausen - Grübelanger“**

# **1. ÄNDERUNG**

**vom 15.11.2018**

geändert am:  
01.08.2019

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## **Ermächtigungsgrundlage**

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“**

als Satzung:

## **A. Inhalt und Geltungsbereich der Änderung**

### **A.1 Inhalt**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ besteht aus den planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text und der Begründung in der Fassung vom 01.08.2019. Die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des seit 04.02.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ gelten unverändert weiter.

### **A.2 Geltungsbereich**

Die Ziffern B.1 und B.2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ bezieht sich auf den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilbereich des seit 04.02.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“. Ziffer B.3 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“.



Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderungsbereich (rot markiert)

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### B.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

Ziffer 4 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen“ des seit 04.02.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Gröbelanger“ wird durch folgende Festsetzung ergänzt:

- 4.4** Ein sich infolge der Topographie im Untergeschoss (Keller) eines Gebäudes ergebendes drittes Vollgeschoss ist innerhalb des unter Ziffer A.2 definierten Bereiches zulässig.

### B.2 Höhenlagen

Ziffer 8.1 des seit 04.02.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Gröbelanger“ wird wie folgt neu gefasst:

- 8.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Wohnhäuser im Mischgebiet darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der an das Grundstück anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

### **B.3 Geländemodellierung**

Ziffer 17 „Geländemodellierung“ des seit 04.02.2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ wird ersatzlos gestrichen.

### **B.4 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

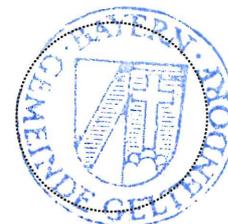
## **C. Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat in der Sitzung vom 13.09.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurden ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2019 bis 07.06.2019 um Stellungnahme gebeten und über die die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2019 bis 07.06.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss vom 01.08.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Geltendorf, den 22. Aug. 2019



Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt:

Geltendorf, den 22. Aug. 2019



Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister

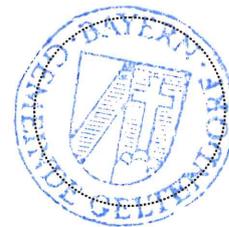


6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 23.08.19 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Geltendorf, den 23. Aug. 2019



Wilhelm Lehmann  
Erster Bürgermeister



## D. Begründung der Änderung

### D.1 Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Gebiet am westlichen Rand der Ortslage Walleshausen westlich der Kreisstraße LL 12 (Waberner Straße) und südlich der Pestenacker Straße, ca. 200 m vom Ortszentrum entfernt, existiert der seit 04.02.2016 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.20 „Walleshausen – Grübelanger“. Mit diesem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird für den Bereich im Westen der Ortslage Walleshausen eine Entwicklung von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) und gemischter Bebauung (Mischgebiet nach § 6 BauNVO) planungsrechtlich gesichert. In diesem Zusammenhang wurden durch Baugrenzen konkrete Bauräume für die künftige Wohnbebauung definiert und die erforderlichen öffentlichen Erschließungsstraßen und Grünflächen gesichert.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes stellte sich heraus, dass durch die topographischen Verhältnisse im Bereich der betroffenen Grundstücke die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 566/12 und 566/13, Gemarkung Walleshausen, nicht vollumfänglich anwendbar sind und daher eine Überarbeitung der Höhenbezugspunkte für die Erdgeschossfertigfußböden sowie der Zahl der Vollgeschosse für diese Grundstücke erforderlich ist.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Geltendorf in der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2018 den Beschluss gefasst, die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ durchzuführen. Ziel dieser Änderung ist die Anpassung an die topographische Situation vor Ort.

Nachdem trotz dieser geringfügigen textlichen Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Walleshausen - Grübelanger“ auch weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde Geltendorf für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ (rechtsverbindlich seit 04.02.2016), die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 vorgenommen werden.

## **D.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen**

Die Festsetzungen zur Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den Gebäudetypen bleiben weiterhin erhalten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hierbei keine Veränderung.

Mit der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nun eingeräumten Möglichkeit eines dritten Vollgeschosses im Untergeschoss für Gebäude auf den bereits abgemarkten Grundstücken Fl.-Nr. 566/12 und 566/13, Gemarkung Walleshausen, wird das auf Grund der vorliegenden Topographie in den betreffenden Baufeldern rechnerisch mögliche dritte Vollgeschoss im Kellergeschoss ermöglicht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Gebäudetypen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind durch die neu hinzugefügte Festsetzung nicht zu erwarten, zumal sich die Ergänzung lediglich auf den bereits beschriebenen Bereich (Fl.-Nr. 566/12 und 566/13, Gemarkung Walleshausen) begrenzt.

## **D.3 Höhenlage**

Durch die Änderung der Festsetzung zur Höhenlage neuer Gebäude wird in erster Linie der geplanten Straßenführung sowie den topographischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit der vorgeschlagenen Veränderung der Festsetzung zum Höhenbezug der Erdgeschossfertigfußböden unter Ziffer 8.1 auf den höchsten Punkt der an das Grundstück anliegenden Gehweg-/Straßenhinterkante kann den Bauherren in den betroffenen Bereichen höhere Flexibilität beim Höhenbezug ermöglicht werden (kein Bezug mehr auf die Grundstückzufahrt). Auch diese Festsetzung begrenzt sich lediglich auf den bereits beschriebenen Bereich (Fl.-Nr. 566/12 und 566/13, Gemarkung Walleshausen).

sen).

Nachteilige Auswirkungen auf die Höhenlage des gesamten Baugebietes sind durch die Änderung der Festsetzung nicht zu erwarten.

#### **D.4 Geländemodellierung**

Auf Grund der genannten Änderung der Ziffer 8.1 bzw. der Ergänzung um Ziffer 4.4 für die topographisch relevanten Grundstücke sind die Regelungen zum Höhenbezug ausreichend. Daher sind für die übrigen Grundstücke im Baugebiet „Walleshausen – Grübelanger“ keine weiteren Festsetzungen zur Geländemodellierung mehr notwendig. Durch den Verzicht auf diesen Passus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Höhenentwicklung im Planareal zu erwarten.

#### **D.5 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

#### **D.6 Angaben zum Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Walleshausen westlich der Kreisstraße LL 12 (Waberner Straße) und südlich der Pestenacker Straße, ca. 200 m vom Ortszentrum entfernt. Es umfasst vorwiegend die bereits abgemarkten Grundstücke Flur Nr. 566/12 und 566/13 der Gemarkung Walleshausen.

Mit Ausnahme der textlichen Änderung zu Ziffer 8.1 *„Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen“* sowie der Ergänzung zu Ziffer 4 *„Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen“* und der Streichung von Ziffer 17 *„Geländemodellierung“*, bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.20 „Walleshausen - Grübelanger“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## **D.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren kann durch die örtliche Lage das Auftreten von Hangwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### *Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### *Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Stromversorgung

Innerhalb der Straßentrassen (Dekan-Sailer-Straße, Waberner Straße) im Änderungsgebiet verlaufen 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrassen. Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Bereich der Kabelleitungen die aktuellen Kabellagepläne bei der LVN-Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe, Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee, Tel. 08241/5002-386, E-Mail: [hubert.schlee@lew-verteilnetz.de](mailto:hubert.schlee@lew-verteilnetz.de) oder Online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> von den ausführenden Baufirmen zu beschaffen. Das Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten.

## **D.8 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 „Walleshausen - Gröbelanger“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.