

Gemeinde	Geltendorf Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Geltendorf Süd, südlicher Teil 3. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-3 a Bearb.: Wi/Man
Plandatum	02.12.1999

Begründung

1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Süd - südlicher Teil der Gemeinde Geltendorf ist in der Fassung vom 07.01.1993 rechtskräftig seit 25.11.1993. Eine 1. und 2. Änderung dazu sind ebenfalls rechtskräftig geworden.

Die 1. Änderung hatte zum Inhalt die Vergrößerung des Bauraums und die Anhebung der GRZ/GFZ-Werte auf 0,4/0,8 auf Fl. Nr. 1599/2.

Die 2. Änderung im Bereich der Fl. Nr. 1601 hatte auf Fl.St.Nr. 1601 die Änderung des Bauraums, die Zahl der Vollgeschosse und die Anhebung der GRZ/GFZ auf 0,3/0,35 zum Inhalt.

Im Anschluß daran mußte sich die Gemeinde mit vorgebrachten Bauwünschen beschlußmäßig auseinandersetzen:

1599/7 (Baugrenze), 1599/2 und -/8 (Baurecht), 1600/5 (Baugrenzen), 1602/1 (Garage), 1604/2, -/4, -/5, -/6 (Baurecht), 1608/4 (Garagen).

Die Gemeinderatsbeschlüsse hierzu sind im Titel als Plandatum vermerkt.

Mit dem Bauwunsch für das Grundstück mit den Flurnummern 1610/2 und 1996/13 (Am Bahnhof 35) hat sich die Gemeinde im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens auseinandergesetzt. Da die 3. Änderung zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren der vereinfachten Änderung noch nicht rechtskräftig war, wurde diese in die noch nicht abgeschlossene 3. Änderung eingebunden. Der Gemeinderatsbeschluß hierzu ist ebenfalls im Titel als Plandatum vermerkt (02.12.1999).

2 Der Geltungsbereich entspricht unverändert dem des rechtskräftigen Bebauungsplans. Er wird an der Nordseite der Waldstraße zukünftig teilweise aufgehoben durch den angrenzenden Bebauungsplan "Süd - nördlicher Teil".

3 Planungsrechtlich gibt es von Seiten des Flächennutzungsplans die Vorgaben Allgemeinen und Reinen Wohngebiets. Für die Grundstücksnutzung im Bereich der Bahnhofstraße entsteht jedoch - bedingt durch die Entwicklung der Gemeinde am Endhaltepunkt der S 4 - eine gewünschte Nutzung als Mischgebiet. Dies erscheint der Gemeinde auch städtebaulich richtig. Aus diesem Grund wurde für geeignete Flächen Mischgebietsnutzung festgesetzt. Bei einer allfälligen Überarbeitung des Flächennutzungsplans soll diese Entwicklung aktualisiert werden.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Neben der Anpassung an einzelne Bauwünsche im Wohngebiet hat die 3. Änderung des Bebauungsplans vor allem die Nutzungsänderung und bauliche Verdichtung in Bahnhofsnähe zur Zielsetzung. Im Bereich der Flurnummern 1599/2 und 1599/8 ist der bauliche Spielraum mit Tiefgaragen und baulicher Nutzung über Gelände verdichtet worden zu einer Obergrenze für diese Situation.

Bedingt durch Vorgaben der Ortsentwicklung - abseitige Lage des Bahnhofs vom alten Hauptort, Entwicklung eines linearen Siedlungsbereichs vom Dorf zum Bahnhof mit angrenzendem Hochwald, einseitige Verdichtung an der Nordseite des Bahnhofs ohne städtebauliches Gegenüber, einziger Endhaltepunkt einer S-Bahnlinie im Landkreis Landsberg mit erheblichen störenden Pendleraufkommen und Stellplatzbedarf - sieht sich das Baugebiet einer vorläufig nicht abgeschlossenen Entwicklungsdynamik unterworfen.

Der vorliegende Bebauungsplan versucht diese Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken.

5 Inhalt der Änderung im Bereich der Flurnummern 1610/2 und 1996/13

Die Eigentümer der Fl.Nrn. 1610/2 und 1996/13 (Am Bahnhof 35) beabsichtigen, auf der Fl.Nr. 1610/2 ein kleines Wohnhaus zu bauen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Wohnhauses nach Norden und Westen vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Bauvorhaben entgegen. Die Grundbesitzer haben eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

In seiner Sitzung am 22.04.1999 hat der Gemeinderat Geltendorf dem Antrag der

Grundeigentümer zugestimmt und beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern, um das Bauvorhaben zu ermöglichen.

Das Grundstück ist insgesamt etwa 1.300 m² groß, der Anteil der Fl.Nr. 1610/2 beträgt daran etwa 350 m². Es steigt um etwa 2-3 m nach Norden an.

Das bestehende Wohngebäude auf der Fl.Nr. 1996/13 hat zwei Vollgeschosse und ein steiles Walmdach mit Zwerchgiebel und Gauben. Die vorhandene Bebauung weist etwa 220 m² Geschoßfläche auf (GFZ 0,17). Das bestehende Wohnhaus soll erhalten bleiben und in der Größe und Form nicht verändert werden. Der Bauraum wird entsprechend festgesetzt.

Nördlich des bestehenden Wohngebäudes wird ein weiterer Bauraum 10x8,5 m ausgewiesen zur Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist. Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 3,50 m. Das bestehende Nebengebäude wird abgerissen.

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,35 fest. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 m². Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Verschmelzung der beiden Teilgrundstücke. Die aufzuhebende Grundstücksgrenze ist als Hinweis enthalten.

Weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist der Erhalt des Baumbestandes. Sofern Bäume zur Realisierung des Vorhabens gefällt werden, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6 Sonstige Aussagen zum Planungsgebiet

Zur Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets, seiner Versorgung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen, gelten die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans fort.

7 Erschließung und Versorgung

Das Gebiet ist durch Straßen erschlossen, Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung sind gemeindeeinheitlich geregelt. Das Vorfeld des Bahnhofs soll mit Hilfe dieses Bebauungsplans besser gestaltet werden.

8 Umweltschutz

Die das Gebiet durchquerende Bahnhofstraße ist mit etwa 4.000 Fahrzeugen/Tag eine belastende Einrichtung. Der Parksuchverkehr und die am Straßenrand abgestellten Fahrzeuge der Pendler stellen eine Störung der Wohnsituation dar.

Eine Lärmprognose gemäß DIN 18005 (5.87) - Schallschutz im Städtebau - führt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte des Beiblattes 1 im Nahbereich der Kreisstraße LL 13 erheblich überschritten werden: bis zu 35 m Abstand von der Mitte der LL 13 werden sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Ver-

kehrslärmschutzverordnung), die für Wohngebiete bei 59 dB(A) tagsüber und bei 49 dB(A) nachts liegen, an den zugewandten Fassaden überschritten. Somit werden Schallschutzmaßnahmen für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in diesem Bereich notwendig (siehe Festsetzung):

Durch Neubaumaßnahmen wird derzeit der alte Baumbestand auf privaten Grundstücken stark vermindert. Neupflanzungen werden von der Gemeinde gefordert.

9 Auswirkungen der Planung

Neben der Befriedigung individueller Bauwünsche bringt die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplans für die Gemeinde eine Verbesserung hinsichtlich privater Versorgung und ein - wenn auch geringes - Angebot von neuen Arbeitsplätzen mit sich.

Gemeinde:

Geltendorf, den



(Erster Bürgermeister)