

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Geltendorf - Riedgasse Verz. Nr. 1.21, 1. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-34a    Bearb.: Kr
Plandatum	14.01.2008 13.03.2008 (redaktionelle Änderung)

## Begründung

Inhalt	
1	Vorbemerkungen
2	Geltungsbereich
3	Ziel, Zweck und Auswirkung des Bebauungsplans
4	Belange Umwelt- und Naturschutzes
<u>Anhang</u>	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21, liegt vor in der Fassung vom 28.05.1998 und ist mit Bekanntmachung vom 14.09.1998 rechtskräftig.

Die vorliegende 1. Änderung beruht auf Beschlüssen des Gemeinderats vom 08.03.2007 und vom 29.03.2007. Sie wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flur Nummern 104/2 und 104/3 sowie Teilflächen der Flur Nummern 135, 173/13 und 105 in der Gemarkung Geltendorf.

3 Ziel, Zweck und Auswirkung des Bebauungsplans

Bauanfragen veranlassten die Gemeinde die getroffenen, restriktiven Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu überdenken und durch die vorliegende Änderung eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern auf den Fl.Nrn. 104/2 und 104/3 (vormals 104) zu ermöglichen. Zudem wird durch eine Neuordnung des rückwärtigen Bereiches der Fl.Nr 135 eine Mehrfachgarage bauplanungsrechtlich gesichert.

Die auf Fl.Nr. 135 errichtete Mehrfachgarage an der westlichen Grundstücksgrenze (im Bereich des vorherigen Bestandes an Nebenanlagen, anschließend an den der westlichen Grundstücksgrenze vorgelagerten, durch eine Stützmauer abgefangenen Geländeversprung) ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Freibereiche des Grundstücks. Von Seiten des Grundstückseigentümers wird auf die Umsetzung des Baurechts für ein zweites Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zugunsten der Aufnahme der Garage in die planzeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans verzichtet. Die bauplanungsrechtliche Absicherung umfasst jedoch nicht die bestehende Dachneigung; zur nachträglichen Genehmigung ist diese an die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter A.6.4 festgesetzten Dachneigungen für Garagen von 24°-35° anzupassen. Die Garage an dieser Stelle ist durch die bestehende Hausdurchfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze anfahrbar, befestigte Flächen für Zufahrten können somit reduziert und der verbleibende Freibereich des Grundstücks zusammenhängend besser genutzt werden. Die für das gesamte Grundstück maximal zulässigen 5 Wohneinheiten bleiben erhalten und werden nunmehr alleinig dem verbleibenden, der Straße zugewandten Baufenster zugeordnet. Die Darstellung der Hausdurchfahrt wird dem tatsächlichen Bestand angepasst, der Standort für einen zu pflanzenden großkronigen Laubbaum zur Riedgasse hin entsprechend verschoben.

Der nördliche, innerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegende Teilbereich von Fl.Nr. 104 wurde nach Abriss des bestehenden Gebäudes in die Fl.Nrn. 104/2 und 104/3 aufgeteilt. Um eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern zu ermöglichen werden nunmehr zwei einzelne Baufenster dargestellt, deren überbaubare Flächen zusammen der Fläche des ursprünglichen Baufensters entsprechen. Die

Ausrichtung der Baufenster und der, gegenüber dem ursprünglichen Bestand gedrehten Firstrichtungen lassen, zusammen mit der bestehenden angrenzenden Bebauung auf den Fl.Nrn. 105, 105/1 und 99 einen gestuften Ortsrand entstehen. Für zwei kleinere Einzelhäuser an diesem Standort erachtet die Gemeinde Geltendorf die Reduzierung der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der Wohneinheiten als städtebaulich sinnvoll. Statt ursprünglich zwei Vollgeschossen wird nun ein Vollgeschoss mit einem als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss für die beiden neuen Baufenster festgesetzt, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Gebäude begrenzt.

Für die beiden Einzelhäuser wird jeweils ein Standort für eine Doppelgarage festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich widerspricht dies nicht den weiterhin geltenden städtebaulichen Zielvorstellungen die, den Straßenraum prägenden, Vorkontrollzonen der Gebäude in der Riedgasse von Bebauung freizuhalten. Die Zufahrt und technische Erschließung von der Riedgasse aus ist über ein Teilstück von Fl.Nr. 105 bereits privatrechtlich geregelt, eine entsprechende Regelung für die Erschließung von Fl.Nr. 104/3 über Fl.Nr. 104/2 wird ebenfalls getroffen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit zu erhaltendem Baumbestand und Standorten für neu zu pflanzende Laubbäume bleiben auf den Grundstücken weiterhin bestehen.

Unvermindert gelten weiterhin die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Geltendorf – Riedgasse“, so dass die neu entstehende Bebauung sich etwa in der baulichen Gestaltung entsprechend den bestehenden Festsetzungen und damit den ursprünglichen städtebaulichen Zielvorstellungen entwickeln muss.

Die Gemeinde erwartet, dass nach Rechtskraft dieses Plans kurzfristig anstehende Bauwünsche individuell unter Einhaltung der städtebaulichen Ziele und Leitvorstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplans verwirklicht werden.

4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird gem. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es tritt durch die Änderung des Bebauungsplans keine Baurechtsmehrung ein, im Rahmen der Prüfung des Vorhabens in der vereinfachten Vorgehensweise gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung besteht kein Ausgleichsbedarf. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderung sind nicht zu erwarten.

Gemeinde:

Geltendorf, den .....

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

Anhang

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Geltendorf – Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21, in der Fassung vom 28.05.1998, Maßstab 1 : 1.000

