

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Bahnhofstraße I

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-58 Bearb.: Wi/Fr/Na

Plandatum

10.07.2008
09.10.2008
20.05.2010
22.07.2010

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich
2	Planungs- und Baurecht
3	Anlass, Ziel und Zweck
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets
5	Geplante Nutzung der Grundstücke
6	Verkehr
7	Technische Versorgung
8	Immissions- und Umweltschutz
9	Umweltbericht
10	Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans
11	Planfertiger

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Flur Nr. 1333/6 Gemarkung Geltendorf und Teile der Grundstücke 1330 und 89 (Erschließung).

2 Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als landwirtschaftlicher Außenbereich dargestellt. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (Übersichtsblatt) ist die Fläche als Wohnbauland dargestellt (Verfahren Juli 2008: Beschluss zu § 3.1/§ 4.1 BauGB). Auch im Westen und Südwesten dieser Fläche befindliche Gebiete sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Nachdem entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Bauleitplanverfahren gemäß § 3.1 und § 4.1 BauGB zum Flächennutzungsplan keine ablehnende Stellungnahmen zu diesem Baugebiet vorliegen, möchte die Gemeinde die Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Landsberg am Lech vollziehen lassen.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Grundstück soll mit drei Wohngebäuden bebaut werden. Die Erschließung erfolgt über einen Eigentümerweg (Stichstraße).

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Gebiet ist nur ca. 2.200 qm groß. Es ist nahe zur Bahnhofstraße gelegen (Verbindung über eine öffentliche Verkehrsfläche) und nur etwa 300 m vom Ortskern Geltendorf und etwa 800 m von Schule, Sportplatz, Rat- und Bürgerhaus entfernt.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt, dessen ausmittiger Lage in Geltendorf geschuldet, etwa 1.800 m.

Das Gebiet ist nahezu eben und leicht nach Westen geneigt. Der Baugrund besteht aus tragfähigem Kies. Bodenfunde sind nach gegenwärtigem Wissensstand derzeit nicht zu erwarten. Altlasten infolge Bodenverfällungen sind weder im Landkreiskataster noch bei der Gemeinde bekannt.

5 Geplante Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücke sind etwa 550/620/620 qm groß. Sie sollen durch eine homogene Hausgruppe bebaut werden. Deshalb wurde eine einheitliche GR/GF mit 100/200 festgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,17 und GFZ von 0,34.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zur Begrünung der Grundstücke entsprechen den durchschnittlichen qualitativen Anforderungen der Gemeinde. Regionale Bauweise und bodenständige Traditionen sollen mit großen baulichen Freiheiten für den Bauherrn verknüpft werden.

6 Verkehr

Die Bewohner können sich über das gemeindliche Straßennetz bewegen und sind so auch erreichbar. Die geplante Erschließungsstraße berücksichtigt die Erweiterbarkeit des Gebiets nach Westen und Süden. In der Verkehrsfläche 1330 liegt ein SW-Kanal \varnothing 250.

7 Technische Versorgung

An das Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde ist anzuschließen. Elektrische Energie wird angeboten. Die Entsorgung von Müll und Wertstoffen ist in der Gemeinde geregelt.

8 Immissions- und Umweltschutz

8.1 Gelegentliche ortsübliche Immissionsbelastung durch die angrenzend ausgeübte Landwirtschaft ist im ortsüblichem Umfang hinzunehmen. Sonstige planungsrelevante Immissionen sind derzeit nicht bekannt.

8.2 Umweltschutz

Eine Überprüfung gemäß § 1a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass die Anwendung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ möglich ist:

0	Planungsvoraussetzung Ein Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird aufgestellt.	ja
1.	Vorhabentyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet	ja
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. Die versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebiets betragen.	ja
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Schutzgebiete, Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen sind nicht betroffen.	ja
2.2	Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der Grundstücke vorhanden	ja
3.	Schutzgut Boden	
	Die Versiegelung wird durch Festsetzung niedriger baulicher Dichte und wasserdurchlässiger Bodenbefestigung für Wege, Terrassen, Stellplätze etc. begrenzt.	ja
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	ja
4.2	Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasser) und regelmäßig überschwemmte Auen bleiben unberührt.	ja
4.3	Im Baugebiet sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers (flächige Versickerung) vorgesehen.	ja

11 Planfertiger

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied im Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Gemeinde:

Geltendorf, den 11.9. NOV 2010

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