

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech

6. Änderung des Bebauungsplans
„Geltendorf Süd, südlicher Teil“

Begründung

vom 22.11.2012

geändert am:
24.01.2013

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ in der Fassung vom 24.01.2013.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ wurde am 07.01.1993 rechtsverbindlich. Darüber hinaus existieren für das Plangebiet bereits die teilweise rechtskräftigen Änderungen 1 bis 5 dieses Bebauungsplanes.

Das Grundstück Flur Nr. 1610/5 wurde mittlerweile in die Flurstücke 1610/5 und 1610/15 geteilt. Der Eigentümer des neuen Grundstückes Flur Nr. 1610/15 der Gemarkung Geltendorf hat mit Schreiben vom 05.08.2012 den Wunsch an die Gemeinde herangetragen, das Baufenster auf dem Grundstück geringfügig zu vergrößern sowie neben der Errichtung von Satteldächern auch die Ausbildung von Walmdächern zuzulassen. Infolge der Grundstücksteilung muss die Überbaubarkeit des Grundstückes zudem durch eine Verschiebung sowohl des Baufensters als auch der Fläche für Garagen an die neue Grundstückssituation angepasst werden.

Mit den o.g. geringfügigen Änderungen ergeben sich auf dem neu gebildeten Flurstück 1610/5 mehr Möglichkeiten bei der Errichtung und Gestaltung der Gebäude, welche auch den neuen Grundstücksverhältnissen gerecht werden. Dabei ist auch weiterhin sichergestellt, dass sich neue Gebäude auf dem Grundstück in verträglicher Art und Weise in die umgebende Bestandsbebauung einfügen.

Da trotz dieser geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin gewahrt werden können und die angestrebte Veränderung noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept vereinbar ist, kann aus Sicht der Gemeinde in der Planzeichnung und im Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ vom 07.01.1993 die 6. Änderung vorgenommen werden.

B) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird dahingehend geringfügig geändert, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden darf.

Mit dieser Änderung ist sichergestellt, dass auf dem neu entstandenen Grundstück Flur Nr. 1610/15 ausreichend Flächen für Zufahrten sowie Garagen und Carports zur Verfügung stehen und die maximal überbaubare Grundstücksfläche eingehalten werden kann.

C) Bauliche Gestaltung

Um dem zukünftigen Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Errichtung neuer Gebäude einräumen zu können, wird festgesetzt, dass neben dem bislang ausschließlich zulässigen Satteldach als Dachform auch die Ausbildung eines Walmdaches zulässig ist.

D) Abstandsflächen

Um die Einhaltung ausreichender Abstände zu den Nachbargrundstücken sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Änderungsgebiet und dessen Umgebung gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO im Änderungsgebiet zur Anwendung kommen und entsprechend einzuhalten sind.

E) Nebengebäude

Nachdem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan hierzu bislang noch keine entsprechende Regelung enthalten war, im Vollzug jedoch in der Vergangenheit bereits entsprechend verfahren wurde, wird zur Klarstellung im Rahmen der laufenden Änderung eine Festsetzung ergänzt, dass Nebengebäude wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, etc. auch außerhalb der überbaubaren Grundstückszufahrten zulässig sind.

F) Umweltprüfung

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen novellierten BauGB 2004 wurde das Recht der räumlichen Planung u.a. an Elemente des europäischen Rechtssystems im Bereich des Umweltrechtes angeglichen und dabei strukturell vereinfacht. Mit diesem Gesetz erfolgte u.a. die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Abgesehen von einigen wenigen bestandswahrenden bzw. geringfügig geänderten Plänen sind nunmehr alle Bauleitpläne umweltprüfungspflichtig. Für das plangegegenständliche Änderungsverfahren trifft diese Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht zu, da es sich hierbei nur um eine geringfügige Änderung eines bereits bestehenden Baurechts handelt, bei dem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

G) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ umfasst den Bereich der Grundstücke Flur Nr. 1610/5 und 1610/15 der Gemarkung Geltendorf.

Mit Ausnahme der Anpassung der Überbaubarkeit der Grundstücke Flur Nr. 1610/5 und 1610/15 an die neuen Grundstücksverhältnisse, der geringfügigen Vergrößerung des Baufeldes sowie der Darstellung einer zusätzlichen Fläche für Garagen/Carports auf dem Grundstück Flur Nr. 1601/15 und der Ergänzung von Walmdächern als zulässige Dachform bleiben die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ vom 07.01.1993 einschließlich der bislang rechtsverbindlichen Änderungen unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der bisher bereits durchgeführten Änderungen gilt für die unveränderten Inhalte auch weiterhin fort.

G) Allgemeine Hinweise

G.1) Mögliche Emissionen Bahnstrecke München- Buchloe


Im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke München - Buchloe können die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate, o.ä.) verursachen. Die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV für den gesamten Bereich der Bahnüberleitung hat die Deutsche Bahn im Rahmen eines Untersuchungsberichts (Bericht Nr. 51533 vom 08. Juni 1998, 26. BImSchV, Nachweis der Grenzwerteinhaltung an 15-kV-Oberleitungsanlagen, Deutsche Bahn AG, Forschungs- und Technologie-Zentrum München BT 412, Bearbeiter: Kühn/Angerer) bestätigt. Gleichwohl können von der elektrifizierten Bahnstrecke Emissionen in Form elektromagnetischer Felder ausgehen, die u. U. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen verursachen können.

G.2) Bodendenkmalpflege, denkmalrechtliche Erlaubnis

Aufgrund der Nähe zu Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung (u.a. D-1-7832-0084) sind im Änderungsbereich Bodendenkmäler, insbesondere zu den Bestattungsplätzen gehörige Siedlungen, zu vermuten. Daher bedürfen Bodeneingriffe aller Art gemäß Art. 7.1 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Aufgestellt:
Kissing, 24.01.2013


ARNOLD CONSULT AG