

Bebauungsplan  
„Walleshausen – Buchbergstraße“  
Verz. Nr. 2.16  
1. Änderung

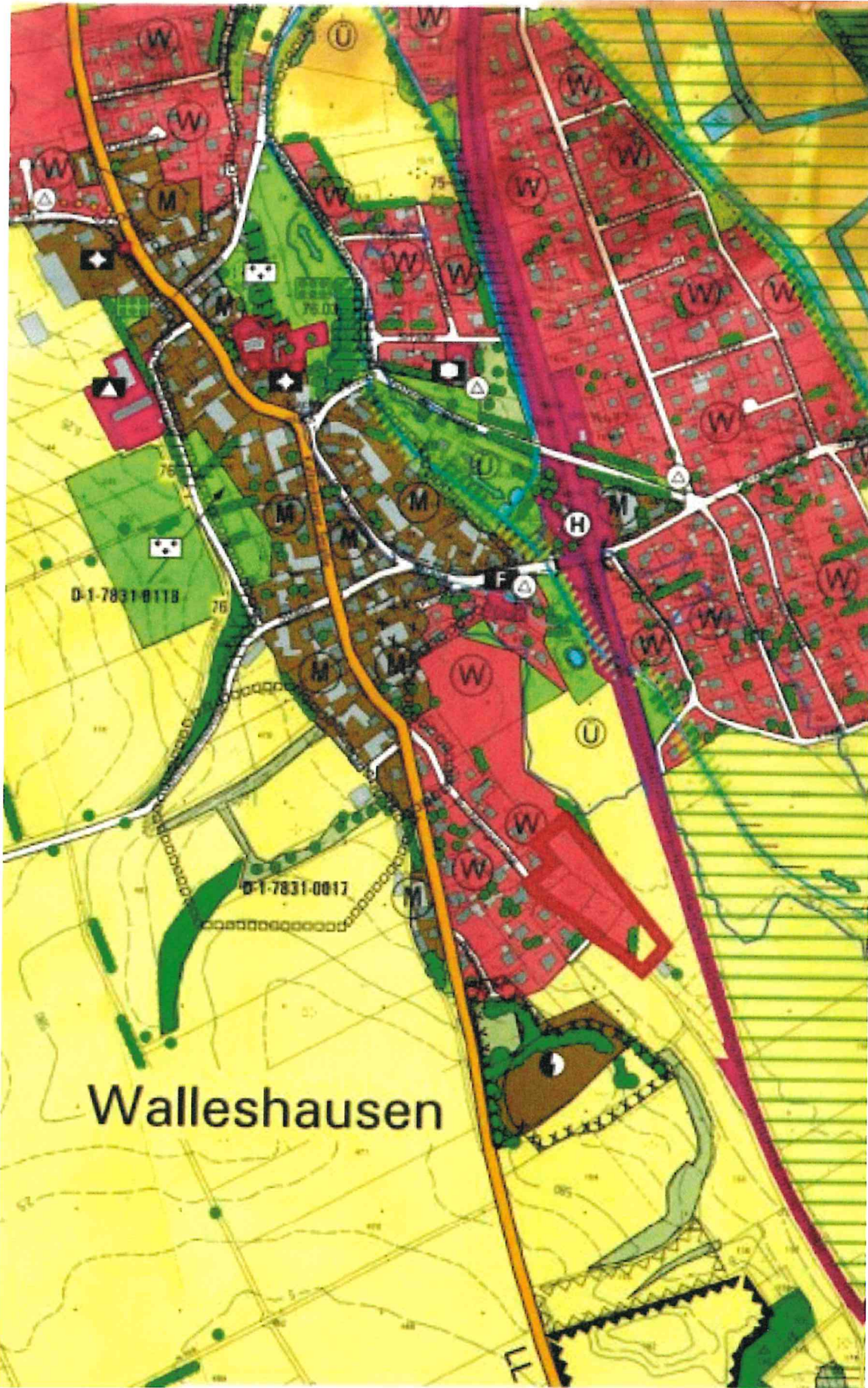
Gemeinde                   Geltendorf  
Landkreis Landsberg am Lech

Planfertiger               Elke Seirer  
Bautechnikerin  
Beuerbacher Straße 4a  
86947 Weil  
  
08195/8839  
[info@seirer.de](mailto:info@seirer.de)

Plandatum                 14.02.2019

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 3, 4, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf  
Mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walleshausen – Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16



Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen – Buchbergstraße“  
Verz. Nr. 2.16

Der Bebauungsplan „Walleshausen - Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16 in der Fassung vom 08.11.2012 wird wie folgt geändert:

### A – Planteil

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.15 in der Fassung vom 08.11.2012 im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 89/10 Gemarkung Walleshausen.

### B – Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzung

#### 1. Geltungsbereich



Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

#### 2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 200

Maximal zulässige Grundfläche 200 m<sup>2</sup>

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1



Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

5. Im Übrigen gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Walleshausen - Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16 in der Fassung vom 08.11.2012 für den Änderungsbereich unverändert weiter.

### C – Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 222/53 Flurnummer, z. B. 222/53

3  bestehendes Gebäude

4  Bemaßung in Metern, z. B. 7 m

Planfertiger: Weil, den 18.02.2019

\_\_\_\_\_  
Elke Seirer

Gemeinde: Geltendorf, den 18.02.2019

  
\_\_\_\_\_  
Robert Sedlmayr  
2. Bürgermeister

**Bebauungsplan**  
**„Walleshausen - Buchbergstraße“**  
**Verz. Nr. 2.16**  
**1. Änderung**

Gemeinde                    Geltendorf  
Landkreis Landsberg am Lech

Planfertiger                Elke Seirer  
Bautechnikerin  
Beuerbacher Straße 4a  
86947 Weil

08195/8839  
[info@seirer.de](mailto:info@seirer.de)

Plandatum                    14.02.2019

## BEGRÜNDUNG

Inhalt

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren |
| 2 | Planungsziel                                  |
| 3 | Inhalt der Bebauungsplanänderung              |
| 4 | Umweltbelange                                 |
| 5 | Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise       |

## 1. Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 15.01.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf beschlossen die erste Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen – Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16 in der Fassung vom 08.11.2012 durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl. Nr. 89/10 Gemarkung Walleshausen. Die betroffene Fläche ist 600 m<sup>2</sup> groß und ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16 in der Fassung vom 08.11.2012.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Walleshausen – Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16 unverändert fort.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt sind, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 2. Planungsziel

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen – Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16 soll für das Grundstück Fl. Nr. 89/10 Gemarkung Walleshausen eine optimale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

## 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Fl. Nr. 89/10 Gemarkung Walleshausen umfasst 600 m<sup>2</sup> und ist momentan unbebaut. Ein Baufenster ist für das Grundstück vorgesehen. Auf dem Grundstück soll der Bereich süd-westliche Bereich durch Verrutschen des Baufensters optimal genutzt werden. Vom östlichen Nachbarn liegt bereits eine Abstandsflächenübernahmeerklärung vor. Eine Mehrung von Baurecht findet auf Grund des Verrutschens nicht statt. Die GR von 200 bleibt unverändert festgesetzt. Durch die optische Trennung durch die Stichstraße auf Fl. Nr. 89/11 Gemarkung Walleshausen ist die Änderung gegenüber dem restlichen Geltungsbereich, welcher auch schon vollständig bebaut ist vertretbar

## 4. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind nicht zu erwarten. Der bisher im östlichen Teil des Grundstücks untergebrachte Grüngürtel wird nun im nördlichen und Teile im westlichen Bereich untergebracht.

## 5. Belange der Eisenbahn

Hinsichtlich der Bahnstrecke ist zu beachten, dass betriebsnotwendige Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von z.B. Kränen und anderen zum Bau erforderlichen Maschinen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen ist. Die geplanten Maßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes verhindert oder erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jeder-zeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Im Hinblick auf die Immissionen aus Schienenlärm wird darauf hingewiesen, dass die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung hinzu-nehmen sind. Soweit erforderlich, sind hier entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung im Rahmen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Bei der Neuaufstellung/Änderung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die Bahnstrecke 5370 im Teilbereich Walleshausen – Geltendorf mit Oberleitung versehen ist. Durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

## 6. Belange der unteren Abfallbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren, Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen . Auf die Anforderungen gern. Nr. B.7 der Satzung v.08.11.2012 wird insbesondere hingewiesen.

## 7. Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Walleshausen – Buchbergstraße“ Verz. Nr. 2.16 in der Fassung vom 08.11.2012 gelten unverändert fort.

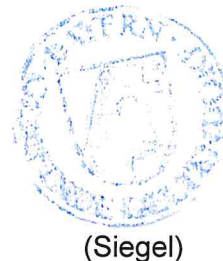
**Bebauungsplan**  
**„Walleshausen - Buchbergstraße“**  
**Verz. Nr. 2.16**  
**1. Änderung**  
**VERFAHRENSVERMERKE**  
**vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat in der Sitzung am 15.11.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde zusammen mit der öffentlichen Auslegung am 03.01.2019 bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2019 bis zum 11.02.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2019 bis zum 11.02.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2019 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

Geltendorf, den 18.02.2019

  
Robert Sedlmayr  
Zweiter Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.02.2019 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geltendorf, den 22.02.2019

  
Robert Sedlmayr  
Zweiter Bürgermeister

