

Gemeinde	Geltendorf Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Kaltenberg – Schlosstraße (Nr. 3.12)
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-63 Bearb.: Win/Fri/Na
Plandatum	Juni 2010 30.09.2010 24.11.2010 03.02.2011 05.05.2011

Begründung

Inhalt

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

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan enthält die Grundstücke mit den Flurnummern 956/Teil, 957/2/Teil und 1033/Teil in Kaltenberg in der Gemeinde Geltendorf.

2 Planungs- und Baurecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wie im Neu-Entwurf, derzeit vor öffentlicher Auslegung, ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Für diesen als Bauland dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Notwendigkeit einer Umweltprüfung wurde im Vorfeld der Planarbeiten geprüft. Da die ökologisch wertvolle bestehende Freifläche weitgehend erhalten werden kann, und ausdrücklich (Planungsziel!) gesichert werden soll, erschien das vorgesehene Bauleitplanverfahren als richtiges Verfahren.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Eigentümer der Hofstelle möchte ein eigengenutztes Wohnhaus auf der Flurnummer 1033 errichten. Auf Grund der Topographie – das Gelände fällt stark ab - eignet sich nur der vorgesehene Bereich ohne größere Eingriffe in das natürliche Gelände für das Vorhaben.

Die Gemeinde möchte die Gelegenheit nutzen, auch öffentliche Belange mit diesem Bebauungsplan zu regeln.

So sollen bestehende Stellplätze für das Abstellen von Kraftfahrzeugen für Mitglieder der (Sport-)Vereine festgesetzt werden und die überwiegend frei bleibende Fläche festgesetzt werden als zu begrünende Grundstücksteilfläche.

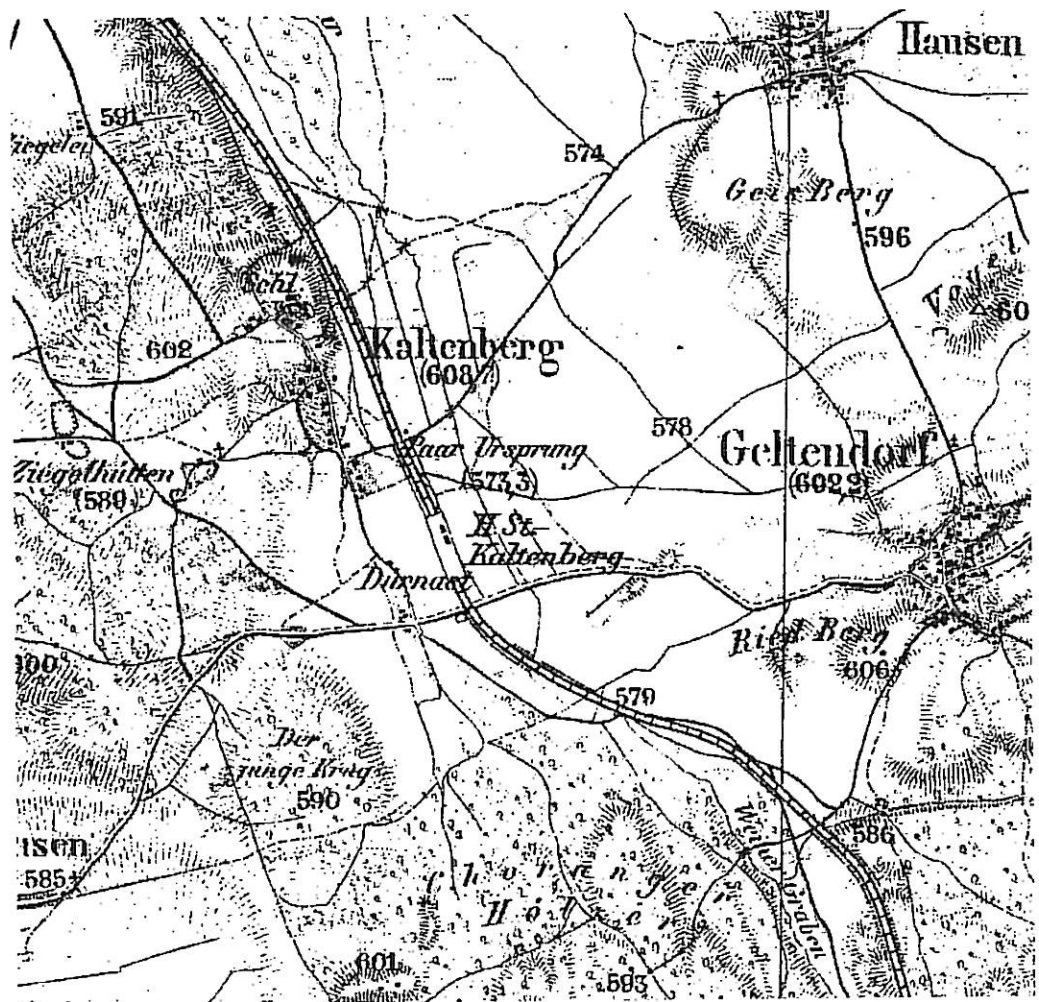
Das Gebiet stellt eine ortsbildprägende steile Hanglage dar, welche auch im historischen Zusammenhang ohne Bebauung war (s. Abbildung).



Die Fläche trägt wesentlich zur städtebaulichen Gliederung des Ortsgebiets bei und erlaubt von ihrem hoch gelegenen westlichen Rand einen weiten Fernblick nach Osten über die Dächer des Ortes hinweg in den Talraum der Paar. Aus diesen Gründen soll diese Teilfläche ohne Bebauung bleiben.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Gebiet ist etwa 1,1 ha groß. Es ist etwa 200...300 m von der Dorfmitte Kaltenbergs entfernt. Topographisch liegt eine nach Osten gerichtete und z.T. steil abgeboöschte Hangmulde vor. Das Gelände weist im Talbereich der bestehenden Hofstelle einen einigermaßen ebenen Bereich auf, ebenso eine kleine ebene Fläche, die jetzt in etwa innerhalb des Baufeldes gelegen ist. Über die Struktur, Eignung und Bodenzusammensetzung des Baugrundes liegen keine Erkenntnisse vor. Es dürfte jedoch geologisch eine steil ausgeprägte ehemalige Hangkante des Paartals vorliegen. Der tiefergelegene Ortsbereich Kaltenbergs stellt den ursprünglichen Siedlungsansatz des Dorfes dar. Bodenfunde sind nach gegenwärtigen Wissensstand möglich, aber nicht bekannt. Altlasten infolge Bodenverfüllung oder Verunreinigungen des Bodens sind in der Gemeinde nicht bekannt.



5 Geplante Nutzung der Grundstücke

Die geplante Wohnbebauung ist auf 120 qm GR / 240 qm GF beschränkt im Baugebiet festgesetzt. Es soll hier ein Wohngebäude zur landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl. Nr. 952 und 954 errichtet werden. Die Gliederung der Art der Nutzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 Bau NVO aus städtebaulichen Gründen, um eine mit der Umgebung städtebaulich verträgliche Struktur zu erzielen.

Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 10.500 qm
Baugebiet	ca. 1.650 qm
Feldweg (Zufahrt zur Hofstelle)	ca. 700 qm
Stellplätze	ca. 470 qm
Zu begrünende Grundstücksteilfläche	ca. 7.920 qm

Stand 05.05.2011

Die Stellplätze sollen als Bestand in der zu begrünenden Grundstücksfläche erhalten bleiben.

Die vorhandene Freifläche, bestehend aus Böschung und nach Osten geneigter Mulde soll ansonsten unbebaut bleiben. Sie kann als Wiese auch beweidet und/oder mit Gehölzen bepflanzt werden. Eine Gartennutzung im Bereich des geplanten Wohngebäudes ist zulässig. Die Errichtung eines Viehunterstands (Weide) ist zulässig.

6 Verkehr

Die landwirtschaftliche Hofstelle ist über das bestehende Straßennetz (Prinz-Heinrich-Straße) erreichbar, ebenso die geplante bauliche Nutzung an der Schlossstraße.

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 Grünordnung

Die Freihaltung der zu begrünenden Grundstücksteilfläche ist das zentrale Anliegen der Grünordnung des Bebauungsplans.

Die an der Westseite des Gebiets vorhandene durchgehende Hecke muss durch eine Lücke zur Erschließung des Wohngebäudes unterbrochen werden. Ersatz wird im Süden des Gebiets gepflanzt.

9 Umweltschutz

- 9.1 Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine vorherige Überprüfung der Situation kam zum Ergebnis, dass eine Umweltprüfung hier nicht notwendig erscheint und die Belange der Gemeinde auch bei dem gewählten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gewahrt bleiben können. Insofern wird an dieser Stelle auch kein Umweltbericht vorgelegt.

Eine vorherige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung per Augenschein ergab keine Gefährdung geschützter Tiere und Pflanzen. Für die bestehende Heckenpflanzung ist auf Grund von deren Bedeutung für Natur- und Landschaft eine Ersatzpflanzung notwendig.

9.2 Belange der Wasserwirtschaft

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück unproblematisch möglich ist. Es liegen im Bereich der bestehenden Bebauung und von Seiten der Anwohner dazu keine gegenteiligen Erkenntnisse vor.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasser-Beseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWJK Merkblatt M 153 zu beachten.

Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Vor Fertigstellung baulicher Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.

10 Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Geltendorf erwartet eine baldige Errichtung des Wohngebäudes im Baugebiet sowie eine nachhaltige Freihaltung des verbleibenden Bereichs von Hang und Mulde.

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.....3.6.11.....
.....*W. Lehmann*.....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)