

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Geltendorf –Süd, nördlicher Teil“
Verz. Nr. 1.03
Gesamtüberarbeitung 2016

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-80

Bearb.: Martin/Becker-Nickels

Plandatum

15.09.2016

16.03.2017

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren
2	Planungsziel
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung
4	Umweltbelange
5	Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise
6	Planfertiger
Anlage	Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 3c UVPG

1 Planungsanlass, Geltungsbereich und Verfahren

Am 21.04.2016 hat der Gemeinderat Geltendorf beschlossen, den Bebauungsplan Verz. Nr. 1.03 „Geltendorf – Süd, nördlicher Teil“ in der Fassung vom 02.02.1998 zu überarbeiten.

Die Überarbeitung betrifft nur einen Teil der textlichen Festsetzungen, die übrigen Festsetzungen und die Planzeichnung bleiben unverändert bestehen.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt und die Änderungen Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben, kann die Überarbeitung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a Bau GB, Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Da die im Bebauungsplan Verz. Nr. 1.03 „Geltendorf – Süd, nördlicher Teil“ festgesetzte Grundfläche nach überschlägiger Ermittlung den in § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² leicht überschreitet (die festgesetzte Grundfläche liegt bei knapp 30.000 m²) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um zu prüfen, ob ein Vorhaben nach UVPG vorliegt, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, siehe hierzu beiliegende Dokumentation der Vorprüfung des Einzelfalls.

Diese kommt zum Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die letztendliche Entscheidung liegt bei der zuständigen Behörde, die nach Beginn des Änderungsverfahrens feststellt, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, wird dies der Öffentlichkeit bekannt gegeben. Die Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar.

2 Planungsziel

Die Gemeinde Geltendorf liegt westliche von München im Landkreis Landsberg am Lech und ist mittels der S-Bahn an die Stadt München öffentlich wie über die A 96 gut angebunden. Die Gemeinde Geltendorf unterliegt somit einem ebenso wie das gesamte Münchner Umland einem großen Siedlungsdruck, dem die Gemeinde unter anderem mittels Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten versucht Rechnung zu tragen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher zum einen die Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten mittels Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße zu ermöglichen und u.a. die Festsetzungen zu Dachformen und Dacheindeckungsmaterialien zu lockern um größere Spielräume unter gleichzeitiger Wahrung des städtebaulichen Gesamtbildes zu erlauben.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Geltendorf- Süd – nördlicher Teil“ wurde im Jahr 1998 erstmals aufgrund des damals schon vorhandenen Siedlungsdrucks und verschiedener Bauanfragen von Eigentümern einer Gesamtüberarbeitung unterzogen und trat in der Fassung vom 02.07.1998 in Kraft.

Maß der Nutzung

Da der Siedlungsdruck sich im letzten Jahrzehnt noch verstärkt hat, möchte die Gemeinde Geltendorf den Bebauungsplan erneut einer Überarbeitung unterziehen, die dazu dienen soll, unter Beibehaltung des damaligen Maßes der Nutzung wie festgesetzter GRZ und GFZ, die Mindestgrundstücksgröße von 200 m² auf 150 m²

bezogen auf die zulässigen Wohneinheiten herabzusetzen.

Dies bietet die Möglichkeit, einerseits den Charakter der Siedlung in Bezug auf die Dichte und Versiegelung zu erhalten und dennoch neue Wohneinheiten im Rahmen des bestehenden Baurechts zuzulassen. So kann dem bestehenden Siedlungsdruck und der Veränderungen in der Gesellschaft wie dem Demografischen Wandel Rechnung getragen werden, denn die Nachfrage nach vor allem kleineren Wohneinheiten wächst stetig. Um der Nachverdichtung auch in Bezug auf die Herstellung von damit verbundenen, erforderlichen Stellplätzen Rechnung tragen zu können, wird die Festsetzung mitaufgenommen, dass alle offenen Stellplätze und ihre Zufahrten, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nur aus wasserdurchlässigen Belägen, also in unversiegelter Form hergestellt werden dürfen, nicht auf die GRZ angerechnet werden.

Bauliche Gestaltung

Im Zuge der Überarbeitung ist es Ziel der Gemeinde, die gestalterischen Festsetzungen zu Dachform und Dacheindeckung der Hauptgebäude wie auch der Garagen und Carports etwas offener zu fassen um hier den Eigentümern größeren Spielraum zu gewähren.

Statt bisher nur Satteldächer sollen künftig für den gesamten Umgriff des Bebauungsplans „Geltendorf-Süd – nördlicher Teil“ auch Walmdächer oder versetzte Pultdächer zugelassen werden. Die im Ursprungsplan „Geltendorf – Süd, nördlicher Teil“ in der Fassung vom 02.02.1998 festgesetzte Dachneigung bleibt jedoch bestehen.

Als Dacheindeckungsmaterial waren bisher ausschließlich naturrote bzw. ziegelrote Dachsteine zulässig. Die Dacheindeckungsmaterialien werden um die Farbtöne „rotbraun“ und „anthrazit“ erweitert.

Die Festsetzung zu Dachform, Dachneigung und –eindeckung bei Garagen wurde entsprechend der Festsetzungen bei Hauptgebäuden ebenfalls überarbeitet und angepasst. Die Dachform der Garagen muss sich weiterhin in Bezug auf die Dachform den Hauptgebäuden angleichen, darf jedoch in einem gewissen Rahmen von der Dachneigung der Hauptgebäude abweichen, so dass z.B. bei Pultdächern auf Garagen auch geringere Dachneigungen zulässig sind.

4 Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

5 Fortgeltende Festsetzungen und Hinweise

Alle Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Verz. Nr. 1.03 „Geltendorf-Süd, nördlicher Teil“ in der Fassung vom 02.07.1998 sowie die Planzeichnung gelten unverändert fort.

6 Planfertiger

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied im Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München und hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß Gemeinderatsbeschlüssen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung beauftragt.

Gemeinde:

Geltendorf, den 16.05.17


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