

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Geltendorf, Schulstr.  
der Gemeinde Geltendorf vom 15.6.1980

umfassend die Flurstücke Nr. 1674, 1675, 1676, 1677, 1677/1,  
1665, 1666, 1667/2, 1667/1, 1667, 1668, 1668/1, 1679  
sowie Teilflächen aus  
1678, 1681, 1681/1, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694,  
1695, 1628/1, 1663

Entwurfsverfasser: Architekt Dipl.-Ing. Thomas J. Eckardt  
Alpenstr. 27 a, 8085 Geltendorf 1

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Bebauungsplangebiet setzt sich aus zwei unterschiedlichen  
baurechtlichen Bereichen zusammen:

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße am Schlagberg ist der  
größte Teil bereits bebaut. Die unbebauten Grundstücke sind wiet-  
gehend als Baulücken im Sinne des § 34 BBauG anzusehen und er-  
halten durch den Bebauungsplan eine qualifizierte baurechtliche  
Grundlage.

Der östliche Bereich des Bebauungsplanes entlang der Schulstr.  
ist im genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre  
als Wohnbaufläche bedingt bebaubar dargestellt. Im neuen Flächen-  
nutzungsplan, der zur Zeit nach § 2 BBauG bekannt gemacht wird  
und dann rechtskräftig ist, ist diese Fläche als Wohnbaufläche  
dargestellt. Die Bebauung ist jedoch gemäß Erläuterungsbericht  
erst dann vorzusehen, wenn die Entwässerung durch eine öffent-  
liche Kanalisation absehbar ist. Von Seiten der Gemeinde Geltendorf  
und nach den Wünschen der Grundstücksbesitzer ist zunächst nur  
der südliche Teil zur Erschließung und Bebauung vorgesehen.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt unmittelbar im Anschluß an das vorhandene  
kommunale Zentrum, ca. 1,5 km vom Bahnhof bzw. von der S-Bahn-  
station entfernt. Das Baugebiet schließt den östlichen Ortsrand  
in der Flucht der nördlich und südlich anschließenden Wohnbebauung.

Der gesamte Umgriff umfaßt ca. 3,3 ha. Gemäß der Teilungsvorschläge  
können zusätzlich zu den 6 vorhandenen und 6 erweiterungsfähigen  
Wohnbaugrundstücken weitere 23 Grundstücke gebildet werden. Die  
Gemeinde rechnet mit einem Einwohnerzuwachs von  $23 \times 3,5 = \text{ca. } 80$   
bis 90 Personen.

Die unbebauten Grundstücke werden zur Zeit landwirtschaftlich als Wiesen genutzt und weisen keinen sonstigen Bewuchs auf. Die bebauten Grundstücke sind gemäß des Alters der Bebauung gut eingegrünt. Die wesentlichen Bäume und Hecken wurden als erhaltenswerter Bewuchs dargestellt.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes weist eine leichte Hanglage auf, der südliche Teil ist verhältnismäßig eben mit einer leichten Muldenbildung und wird am Südrand von einem Entwässerungsgraben durchzogen, der nicht immer wasserführend ist.

Der Baugrund besteht aus steinigem Letten und ist gut tragfähig. Für die Gebäude in tieferen Schichten steht Kies an, der die übergangsmäßig notwendige Versickerung der Hausabwasser gewährleistet.

Der Grundwasserstand wechselt: Im nördlichen Teil liegt der höchste Grundwasserstand bei ca. 2 m und im südlichen Teil bei ca. 1 m unter OK Gelände.

### 3. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

Die Nutzung der Grundstücke wurde in zwei Bereiche gegliedert. Der westliche Teil des Baugebietes ist mit max. 2-geschossiger Wohnbebauung und einer GRZ von 0,3, GFZ von 0,4 festgesetzt, der östliche Teil ist mit einer max. erdgeschossigen und Dachausbaubebauung und den entsprechend niedrigen Nutzungsziffern (0,25 bzw. 0,35) festgesetzt. Damit soll der Randalage der Bebauung Rechnung getragen werden. Die Dachneigung der Satteldächer ist mit 27-33° der vorhandenen 2-geschossigen Bebauung angepaßt. Zur besseren Nutzung des Dachgeschosses wurde bei I + D eine Kniestockhöhe von 1,5 zugelassen. Die Firstrichtung ist bewußt wahlweise gedreht, um eine Auflockerung der Dachlandschaft zu erreichen. Sie soll jedoch über der längeren Seite des Gebäudedrondrisses liegen. Garagen und Nebengebäude sollen auch ein Satteldach erhalten oder mit in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden. Die Grenzbebauung ist ausdrücklich zugelassen. Erschwerende Bauvorschriften der BayBO werden Kraft Bebauungsplan ausgeschaltet.

### 4. Erschließung, Entsorgung und Umlegung

Das Baugebiet ist über dem Schulweg zur Türkenfelderstr. und über die Straße "Am Schlagberg" an die Bahnhofstr. (innere Hauptverkehrsachse) an das örtliche und überörtliche Netz angeschlossen.

Die südliche Ostwesterschließungsstraße mit 8,5 m Ausbaubreite soll einen späteren Anschluß an die Türkenfelderstr. ermöglichen damit die Gefahrenpunkte Am Schlagberg (unübersichtliche Kuppe) und die unübersichtliche Einmündung auf die anschließende Türkenfelderstr. durch eine spätere Abnahme des Verkehrsaufkommens an diesen Stellen entschärft werden. Die Schulstr. wurde durch einen Versatz für den raschen Durchgangsverkehr unattraktiver gemacht, damit die Überlagerung von Fußgänger, Rad- und Kfz-Verkehr durch Entflechtung reduziert werden kann. Dazu dient auch die Anordnung eines Wendeplatzes vor der Hauptschule sowie Sperrung der Schulstr. für den Durchgangsverkehr. Die Parkplatzanlage für ca. 17 PKW dient dem Ziel- und Quellverkehr und hilft das Parkplatzdefizit für das Zentrum und die Sportanlagen abzubauen. Die Fußwegquerverbindung zwischen der Straße "Am Hang" und der Schulstr. erscheint ortsplanerisch als Durchlässigkeit wichtig.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindlichen Anlagen gesichert. Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck erstellen die Hausanschlüsse nach Bedarf. Es ist zu prüfen, ob von der im Bebauungsplan gelegenen Umformerstation für das Baugebiet Erdverkabelung möglich und vorgeschrieben werden soll.

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis gesichert. Die Abwasserbeseitigung soll später durch die zur Zeit in Planung befindliche Kanalisation und zentrale Kläranlage geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist als Übergangslösung die Versickerung in den Untergrund vorgesehen. Zur Begrenzung dieser Maßnahme ist vorgesehen, zunächst nur die untere Querspange als Erschließungsstraße auszubauen. Damit soll auch das entstehende Baurecht restriktiv ausgeschöpft werden.

Für diesen nachrichtlich gekennzeichneten Bereich wird vorab auch eine Umlegung erforderlich. Diese soll in Anlehnung an die Vorschriften des BBauG auf privater Basis durch notariellen Vertrag geregelt werden.

##### 5. Infrastruktureinrichtungen und Grünordnung

Die vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind für den vorgesehenen Umfang der Bevölkerungszunahme von ca. 80-90 Personen ausreichend und werden dadurch gestärkt.

