

LL

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Geltendorf - Schulstraße III" der Gemeinde Geltendorf vom 04.07.1985

geändert: 25.07.1985, 16.01.1986

in der Fassung vom 02.06.1986

Umfassen die Flurstücke 1693, 1692, 1691, 1690, 1689

sowie Teilflächen aus den Flurstücken 1688, 1686, 1683, 1680, 1667, 1667/1, 1681, 1675, 1674, 1673, 1687, 1717/1, 1694.

Entwurfsvorfasser: Dipl.Ing. Thomas J. Eckardt
Alpenstr. 27 a
8085 Geltendorf I
Tel. 08193/1727

1. Lage und planrechtliche Voraussetzungen

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Geltendorf.

Das Baugebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen an, im Westen an den Bebauungsplan "Geltendorf - Schulstraße I", im Süden an die geplante Wohnanlage gemäß dem Bebauungsplan "Geltendorf - Schulstraße II".

Das Baugebiet des Bebauungsplanes "Geltendorf - Schulstraße I" ist bis auf ein Wohnhaus noch nicht bebaut. Dieser Bebauungsplan ersetzt nach der Genehmigung Teilbereiche des Bebauungsplanes "Geltendorf - Schulstraße I" im Bereich der Schulstraße.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf aufgestellt.

Zur Erläuterung der weiteren Entwicklung und der verschiedenen Möglichkeiten in der Ortsmitte wurde ein Strukturplan im Sinne eines Bebauungsplanvorentwurfes aufgestellt. (Kann bei der Gemeinde eingesehen werden).

2. Größe und Beschaffenheit

Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,51 ha, die Verkehrsfläche umfaßt ca. 0,6 ha, das Nettowohnbauland beträgt ca. 0,87 ha, Restfläche z.B. Sichtdreiecke ca. 400 qm.

Das Baugebiet steigt nach Nordosten leicht an und weist lehmigen Kies und einen hohen Grundwasserstand im unteren Bereich auf. Die umliegende Bebauung und der Bewuchs wurden kartiert. Der eigentliche Baugebietsbereich ist z.Zt. landwirtschaftlich genutzt (Wiese, Ackerland).

3. Geplante Nutzung und Gestaltung

Die geplante Nutzung lehnt sich an die genehmigte Nutzung des Bebauungsplanes "Geltendorf - Schulstraße I" an. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,40 als Höchstgrenze fest, das sind 160 bzw. 240 qm Geschoßfläche für die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von 400 bzw. 600 qm (400 qm = je Doppelhaushälfte).

Insgesamt sind max. 19 Wohneinheiten im Bebauungsplan erreichbar. Dies entspricht einem Einwohnerstand von ca. 65 Personen. Die gemeindlichen Einrichtungen sind dafür vorhanden. Im Übrigen soll das Gebiet nach einem Einheimischen-Modell bebaut werden.

Die max. Bauhöhe ist im südlichen Teil zweigeschossig (II) festgelegt, im nördlichen Teil ist nur eine Bebauung E + D (Erd- und Dachgeschoß als Vollgeschoß) zulässig.

Die Dachneigung ist mit 33° - 37° bei 2-geschossiger Bebauung und 33° - 41° bei E + D wegen der Ortsrandlage etwas steiler als im Gebiet "Geltendorf - Schulstraße I" festgesetzt. Die Firstrichtung wurde zur Auflockerung des Ortsbildes wechselnd festgesetzt.

Für die Anordnung der Garagen wurde die Grenzbebauung zugelassen.

Die geplante Eingrünung wird durch einfache grünordnerische Auflagen gefördert.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die überörtliche Verkehrserschließung ist durch die Kreisstraße LL 13 und die Ortsverbindungsstraße nach Türkenfeld sehr gut. Die innere Straßenverkehrserschließung ist weitgehend vorhanden. Lediglich im Süden wurde aus übergeordneten Gesichtspunkten eine früher bereits geplante Spange zur Türkenfelder Straße aufgenommen bzw. im Planbereich gesichert. Diese Straße soll später die Hauptsammel- bzw. Erschließungsfunktion für die zentralen Einrichtungen (Schule, Rathaus, Mehrzweckhalle, Sportanlagen) von Norden her übernehmen. Zur Verkehrslenkung und Verbesserung des Wohnumfeldes wurde die Schulstraße und der Sportplatzweg mit verkehrsberuhigtem Ausbau festgelegt. Entlang des Sportplatzes ist nur ein Rad- und Fußweg vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die gemeindliche Wasserversorgung gewährleistet.

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke FFB bereitgestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt vorübergehend durch örtliche Versickerung in den Untergrund. Der Untergrund ist dafür übergangsweise geeignet. Das Baugebiet soll sobald als möglich an den geplanten Kanal angeschlossen werden.

Die Müllbeseitigung ist durch die Abfuhrorganisation auf Landkreisebene geregelt.

5. **Kosten**

Die Anschlußkosten für die Wasserversorgung sind nach der gemeindlichen Satzung geregelt und werden damit kostendeckend abgerechnet. Die Entwässerungsanlagen trägt der Grundstückseigentümer nach Aufwand und Notwendigkeit. Das gleiche gilt für die Stromversorgung. Ein späterer Kanalanschluß wird satzungsgemäß abgerechnet.

Straßenbaumaßnahmen werden nach den Bestimmungen des BBauG abgerechnet. Übergangsweise sind nur geringfügige Maßnahmen notwendig. Die Kosten dafür werden im Haushalt der Gemeinde angesetzt. Durch die weitere Bebauung ist mit einer wirtschaftlichen Abrechnung für die Schulstraße zu rechnen. Der Ausbau der Erschließung zwischen Sportgelände und Schule kann so bleiben. Die Aufnahme in den Bebauungsplanumgriff gilt als Sicherung dieser Verkehrsflächen.

6. **Duldungspflicht**

Die zukünftigen Bewohner des Baugebietes werden darauf hingewiesen, daß wegen des östlich angrenzenden Sportgeländes mit Störungen im allgemeinen Wohngebiet zu rechnen ist. Auf die damit verbundene Duldungspflicht wird hingewiesen.

Geltendorf, den 02.06.1986

Th. J. Eckardt

Dipl.Ing. Th.J. Eckardt
Architekt

Geltendorf, den 04.07.1985,
16.01.1986, 02.06.1986

Reiser

Reiser
1. Bürgermeister

Stimmt mit Genehmigungsbescheid überein.

Th. J. Eckardt