

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Geltendorf - Eichenfeld II" der Gemeinde Geltendorf, Landkreis Landsberg a. Lech vom 05.05.1988, geändert am 21.07.1988.

Umfassend eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1357.

Entwurfsverfasser: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Uhlandstraße 5
8000 München 2

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Geltendorf besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Für diesen Teilbereich ist eine Flächennutzungsplanänderung (Teilfläche Nr. 10) im Verfahren. Der Bebauungsplan wird parallel zum Änderungsverfahren aufgestellt, um für die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der o.a. Grundstücke zu schaffen.

Der Bebauungsplan greift die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten auf, entwickelt den vorhandenen Bebauungsplan weiter und schafft die verbindliche Bauleitplanung nach den Zielen des Flächennutzungsplanes.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Geltendorf. Es ist weitgehend eben.

Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigen Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flußsandschichten.

Der Gesamtumgriff beträgt ca. 3.300 qm. In diesem Umgriff sind keine Bäume vorhanden. Das Gebiet wird z. Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

3. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Öffentliche Grünflächen:	1.100 qm
Nettowohnbauland:	1.800 qm
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen:	<u>400 qm</u>
Umgriff insgesamt:	ca. 3.300 qm

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Angleichung an die umliegende Bebauung wurden Gebäude mit E + D zugelassen. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wurde mit 0,3 GRZ und die maximal ausnutzbare Geschoßfläche mit 0,4 festgesetzt.

Das ergibt bei einem Nettobauland von 1.800 qm und einer maximalen GRZ von 0,3 = 540 qm überbaute Fläche sowie bei einer maximalen GFZ von 0,4 = 720 qm Geschoßfläche.

Der Einwohnerbestand für das Baugebiet wird mit einer durchschnittlichen Belegung von 5,5 Bewohner pro Wohneinheit auf ca. 16 Personen geschätzt. Nachdem die Grundstücke hauptsächlich dem Eigenbedarf dienen, wird der tatsächliche Einwohnerzuwachs etwa auf 8 Personen geschätzt.

4. Erschließung

Das Baugebiet liegt westlich des Baugebietes "Eichenfeld"; die Fahrerschließung ist als verkehrsberuhigte Privatstraße vorgesehen.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Zur Verbesserung und Sicherung der Wasserversorgung wurden Ringleitungen im ganzen Ortsnetz hergestellt.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

8. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf - Eresing.

Das Ortsnetz wird z. Zt. erstellt, die Zentrale Abwasseranlage wird 1990 in Betrieb genommen. Bis zum Bezug der Wohngebäude ist die Abwasserbeseitigung gesichert.

9. Eigentumsverhältnisse

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Die nördliche Bauparzelle wird dem Veräußerer zurückgegeben.

10. Kosten

Soweit es sich um umlagefähige Erschließungskosten handelt, wird die Gemeinde den 10%igen Anteil rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.

Geltendorf, den 05.05.1988
21.07.1988
20.10.1988



Reiser
1. Bürgermeister

