

GEMEINDE
GELTENDORF

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
SCHULSTRASSE IV**

ARCHITEKTEN
Lutzenberger & Wegmann
Ferdinand-Feldigl-Str. 14
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141/44643
FAX.: 08141/44327

Fürstenfeldbruck, den 13.10.1993



Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1694, 1695 und 1696

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf und dient dem dringenden Erweiterungsbedarf nach Wohnraum. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

Die in Art. 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) enthaltene Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) finden hier Anwendung.

2) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende allgemeine Wohngebiet an. Wegen seiner geringen Fläche ist es daher im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung zu sehen.

Im Westen und Norden schließt sich ebenfalls ein mittels Bebauungsplan erschlossenes allgemeines Wohngebiet an.

Im Osten wird das Baugebiet durch die Türkenfelderstraße begrenzt. Im Moment sind die anschließenden Grundstücke im Osten noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 3.500 qm; davon wird keine Erschließungsfläche mehr nötig, da alle notwendigen Erschließungsstraßen bereits existieren.

In diesem Bereich ist lediglich im äußersten Norden eine Baumgruppe von drei Linden. Diese werden erhalten. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Bedingt durch die im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Beeinträchtigungen durch Geruch und Maschinen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

3) Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit E + D mit Kniestock vorgesehen. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich die bauliche Struktur der Gemeinde und die soziale Struktur der Bevölkerung nicht in einer Art und Weise ändert, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde in diesem Bereich nicht mehr entspricht.

4) Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Türkenfelderstraße von Nord-Osten, sowie von der Schulstraße im Westen Anschluß an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Geltendorf.

5) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Begründung Bebauungsplan Schulstraße IV, Geltendorf- 2 -

6) **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

7) **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

8) **Abwasserbeseitigung**

Für die Abwasserbeseitigung ist in der Schulstraße eine Sammelleitung eingebaut, welche an das Kanalnetz der Gemeinde Geltendorf angeschlossen ist. Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

Die auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwasser sind mittels Sickeranlagen auf den jeweiligen Grundstücken in den Untergrund einzuleiten.

9) **Erschließungskosten**

Die Gemeinde wird die Erschließungskosten rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.