

GEMEINDE GELTENDORF

Landkreis Landsberg a. Lech

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Geltendorf - Untere Dorfstraße II" der Gemeinde Geltendorf, Landkreis Landsberg a. Lech

Der Bebauungsplan ist im Vorgriff auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes aufgestellt worden, da dringender Wohnbedarf besteht.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des ursprünglichen Dorfkerns von Geltendorf und umfaßt die Fl.Nr. 206, 205 sowie 203. In einer mittleren Entfernung von ca. 60 m verläuft die 1983 fertiggestellte Nordumgehung (St 2054).

Die vorliegende geplante Bebauung berücksichtigt die genannten Gegebenheiten. Es ist eine mäßige Bebauung mit einer GRZ von 0,25 und insgesamt ca. 35 Wohneinheiten vorgesehen. Entlang der Unteren Dorfstraße ist in Anlehnung an den Bestand eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachausbau geplant. In den beiden Häusern des südlichen Teils der Fl.Nr. 205 sind auch Mietwohnungen denkbar. Entlang des Ortsrandes ist jedoch eine erdgeschossige Bebauung (= 2 Vollgeschosse) mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad vorgesehen welche der in Geltendorf gültigen schwäbischen Tradition entsprechen. Um eine gute Ortsrandeingrünung zu ermöglichen ist ein 5 m breiter Grünstreifen (öffentliches Grün), wie auch schon in dem Flächennutzungsplan ausgewiesen, als Abschluß der Bebauung im Norden und Osten vorgesehen. Die geschlossene Bebauung an der Nordgrenze schirmt den Lärm der Nordumgehung ab und ermöglicht dadurch eine ruhige, nach Süden orientierte, Wohn- und Gartensituation.

Die Erschließung erfolgt von der Unteren Dorfstraße über eine begrünte verkehrsberuhigte Stichstraße, welche in einem großzügigen Anger / mit Bäumen bepflanzt / endet. Dieser Anger wird durch Sammelgaragen, die mit Rankpflanzen eingegrünt werden, räumlich gefaßt und bildet somit den gemeinsamen öffentlichen Raum der vielfach genutzt werden kann. Die Garagen an den Giebelseiten der Häuser sowie die mit begrünten Pergolen überdachten Stellplätze werden mit einem Pultdach versehen, um im Giebelbereich die entsprechende Belichtung für das ausgebaute Dach zu ermöglichen.

Es wurde Wert darauf gelegt, daß die Fußwegverbindung zur Römerstraße nach Westen (ebenfalls für den Kanalbau vorgesehen) und die Verbindung nach Osten zum bestehenden Feldweg offengehalten wird, um den Anger nicht als Sackgasse verkümmern zu lassen. Eine evtl. Verlängerung des Fußweges zu dem im Osten liegenden Friedhof wird dadurch ermöglicht.

Vor der Riegelbebauung werden die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm der nördlichen Umgehungsstraße von Geltendorf (St. 2054) um bis zu 4 dB (A) tagsüber und 5 dB (A) nachts überschritten. Eine entsprechende Ausrichtung der Aufenthaltsräume in diesem Bereich zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, Riegelbebauung, Schallschutzfenster z.T. mit integrierter Lüftungseinheit bzw. alternativ dazu Wandbelüftungsgeräte werden notwendig.

Geltendorf, den 06. August 1993
Gemeinde Geltendorf

Reiser
1. Bürgermeister

