

# B e g r ü n d u n g

## Bebauungsplan Nr. 24

### W a l l e s h a u s e n - B e e r e n m o o s g r a b e n

in der Fassung vom Januar 1987

Umgriff: Fl.Nr. 1704 bis Fl.Nr. 1936  
Gemarkung Walleshausen

Entwurfsverfasser: Arch. Hans Weigl  
Paarstraße 7  
8085 Walleshausen

---

#### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 13.03.1984 entwickelt.

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan nicht ab.

#### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt im Anschluß an den östlichen Ortskern von Walleshausen. Es grenzt an die Baugebiete im Ortsgebiet an.  
Es hat eine Größe von 8,3 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	400 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	500 m
katholische Kirche	700 m
Volkschule Grundschule	800 m
Versorgungsläden	700 m

3. Das Gelände ist eben.  
Das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter OK Rosenstraße

4. Der Boden besteht aus ca. 0,30 m Humus, 1,0 m Sand/Torflage auf Kieselager.

Es sind folgende Maßnahmen zu Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

Fundamentierung auf Kieselager und Herstellen eines wasserdichten Keller - Betonwanne.

5. Es ist bereits folgende Bebauung vorhanden:
- 27 Wohnhäuser E + 1 / E + D mit Nebengebäuden
  - 1 Schreinerverkstatt
  - 1 Lagerhalle

Es ist folgender Baumbestand vorhanden:

Bepflanzung der bebauten Grundstücke

### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet 8,3 ha

2. Im Saugebiet sind vorgesehen:

13 2 -geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen  
37 1 ½ -geschoßige Wohngebäude mit ca. 50 Wohnungen

50 Garagen und 100 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 100 Einwohner mit ca. 75 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 6,809 ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 1,135 ha (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus 1 und 2) 7,944 ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 3,000 ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen 0,055 ha (5)

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufäche (= Summe aus 3, 4, 5) 8,330 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	95,5 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	3,7 %
die Flächen für Gemeinbe- darfseinrichtungen (5)	0,8 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	85,0 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	15,0 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 14 Wohnungen je ha Brutto-  
wohnbauland

Nettowohnungsdichte von 17 Wohnungen je ha Netto-  
wohnbauland

#### D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig ge-  
staltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu  
ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BBauG) - eine  
Grenzregelung (§§ 80 ff. BBauG) im Neubaubereich notwendig.

#### E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Petzenhofer Straße und die  
Rosenstraße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen  
werden in einem Zuge hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß  
an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde  
Geltendorf.  
Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die in  
Bau befindliche zentrale Kanalisation des Abwasserzweck-  
verbandes Geltendorf/Freying.  
Der Anschluß ist etwa ab 1987 möglich.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lechwerke Station Nr. 356 G - Hausanschlüsse sind als Kabel- bzw. Freileitungsanschlüsse vorgesehen.  
Der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,00 m, Breite 0,35 m, Höhe mit Sockel 1,20 m) ist innerhalb des Baugebietes vorzusehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllbeseitigung des Landkreises.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Geltendorf.

## F. Überschlägig ermittelte Kosten

	Kosten in DM	Einnahmen in DM
<b>I. Für die Wasserversorgung:</b>		
1. Herstellungskosten:		
a) 750 lfm neuer Hauptstrang je lfd. 50,-- DM	37.500,--	
b) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 4.000,-- DM ergibt bei 50 Anschlüssen		200.000,--
<b>II. Für die Abwasserableitung:</b>		
1. Herstellungskosten:		
a) 1.250 lfm neuer Hauptsammler je lfm ca. 5.000,-- DM	62.500,-- *	
b) 50 lfm Anschlußleitungen (Eigenleistung der Anschlußnehmer)		
c) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 15.000,-- DM bei 77 Anschlüssen (Eigenleistung der Anschlußnehmer)		1.155.000,-- *
<b>III. Für Straßen, Wege und Plätze:</b>		
1. Herstellungskosten:		
a) Grunderwerb für 14.900 qm (zum Teil vorhanden; Rest wird durch Umlegeverfahren bereitgestellt)		
b) Herstellung der Fahrbahnen		
Länge      Breite      Preis/lfm		
300          6,0          500,-- DM	400.000,--	
60          8,0          650,-- DM	39.000,--	
45          2,5          200,-- DM	9.000,--	
c) Herstellung der Gehbahnen		
Länge      Breite      Preis/lfm		
260          1,5          80,-- DM	68.000,--	
d) Beleuchtung		
20 Einheiten je 1.500,-- DM	30.000,--	
e) Erschließungsbeitrag		
90 % der vorgenannten Kosten		491.400,--

	Kosten in DM	Einnahmen in DM
2. Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind jährlich ca. 3.000,-- DM		
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 3.560 qm (wird durch Umlageverfahren bereitgestellt)		
b) Anlage der Parkflächen 3.000 qm je 15,-- DM	45.000,--	
c) Erschließungsbeitrag 90 % der vorgenannten Kosten		40.500,--
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind jährlich ca. 500,-- DM		
	Summe:	691.000,-- 1.686.900,--

Der Gemeinde entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe von 96.600,--  
dazu jährliche Unterhaltskosten von 3.500,--

Die mit \* gekennzeichneten Beträge gehen an den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Geltendorf - Eresing.