

GEMEINDE

GELTENDORF

Verfahren nach
§ 4 BauGB
§ 3 Abs. 2 BauGB
1. Fertigung
26. 1. 95 Eingang

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
WABERN II**

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

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

Fürstenfeldbruck, den 15.12.1994

Umfassend den Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 1372, Gemarkung Wabern, Gemeinde Geltendorf

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) greift die örtlichen Gegebenheiten auf und dient dem dringenden Erweiterungsbedarf nach Wohnraum für Ortsansässige. 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 Dorfgebiet an. Wegen seiner geringen Fläche ist es daher im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung zu sehen.

Im Osten und Süden schließt sich ein mittels Bebauungsplan erschlossenes Dorfgebiet an. Im Westen wird das Baugebiet durch eine ca. 3,0 m hohe Hangkante begrenzt. Im Moment sind die anschließenden Grundstücke im Norden und Westen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 3.500 qm; davon wird im Süden ein Anliegerweg von ca. 160 qm als Erschließungsfläche benötigt.

Im gesamten Geltungsbereich ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Bedingt durch die im Westen und Norden 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 ohne Kniestock vorgesehen.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten bei Einzelhäusern 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 bestehende Anliegerstraße außerhalb des Geltungsbereiches im Westen, sowie über den zu erstellenden Anliegerweg im Osten innerhalb des Geltungsbereiches, Anschluß an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Geltendorf.

5) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

6) Stromversorgung

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

7) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

8) Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung besteht derzeit noch keine Möglichkeit für den Anschluß an das Kanalnetz der Gemeinde Geltendorf. Das entsprechende Kanalnetz ist aber bereits projektiert.

Die Abwasserbeseitigung der einzelnen Grundstücke erfolgt bis zur Anschlußmöglichkeit an das Kanalnetz mittels Kleinkläranlagen.

Sobald die Möglichkeit zum Anschluß an das Kanalnetz besteht, muß dieser Anschluß erfolgen.

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.