

GEMEINDE

GELTENDORF

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
WALLESHAUSEN, von-Miller-Straße**

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

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

Fürstenfeldbruck, den 27. 07. 1999

---

Umfassend das Grundstück Fl.Nr. 892/3

**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 Parallelverfahren geändert.

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.

Im Westen und Norden schließt sich ein erschlossenes allgemeines Wohngebiet an. Im Osten wird das Baugebiet durch die Bahnlinie Weilheim Mering begrenzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird mit der Wohnbebauung nicht weiter als 35 m zur Schienentrasse angebaut. Passive Schallschutzmaßnahmen wie Massivbauweise, Wegorientierung schutzwürdiger Räume zur schallabgewandten Seite, Schallschutzfenster etc. müssen beachtet werden.

Im Moment sind die anschließenden Grundstücke im Süden noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit erhöhter Lärm- und Geruchsbelästigung ist daher zu rechnen.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 5.500 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet. In diesem Bereich ist kein Baumbestand enthalten. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

**3) Geplante bauliche Nutzung**

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

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit I + D mit Kniestock vorgesehen. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten pro Wohngebäude 2 Wohnungen. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

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 von-Miller-Straße im Norden 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 Lech Elektrizitätswerke LEW. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

**7) Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der gemeindlichen Wertstoffsammelstelle für zu trennenden und wiederverwertbaren Hausmüll.

**8) Abwasserbeseitigung**

Für die Abwasserbeseitigung ist, in der von-Miller-Straße eine Schmutzwassersammelleitung 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.