

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan **Walleshausen - Steinplatt**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-31 Bearb.: Ka/Man

Plandatum 06.07.1995
07.09.1995
07.12.1995
18.07.1996

Begründung

1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 16.06.1994 beschlossen. Die Fläche ist noch nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf enthalten. Der Flächennutzungsplan kann ortsplanerisch unproblematisch dementsprechend bei nächster Gelegenheit ergänzt werden.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der ansässigen Wohnbevölkerung.

Deshalb soll § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB MaßnahmenG- (Wohnungsbauerleichterungsgesetz WoBauErlG.) zur Anwendung kommen.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstück-Nummer 584, eine Teilfläche der Flurstück-Nummer 574 (Verkehrsfläche), Flurstück-Nummer 575/Teilfläche sowie Flurstück-Nummer 9.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Gebiet soll als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Entsprechend den Beschlüssen der Gemeinde Geltendorf werden 20 % der Gesamtfläche dem Eigentümer als Nettobauland übergeben und die restliche Fläche als Bauland für einheimische Bürger (einschließlich Erschließung und Gemeinschaftsgrünflächen) vergeben.

Im Osten schließt eine Grünfläche (Spielplatz) das Wohngebiet ab. Bestehende Fußwegverbindungen sind berücksichtigt. Die Erschließung ist verkehrsberuhigt geplant. Der östlich angrenzende Hang soll von Bebauung freigehalten werden. Er wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3 Lage des Gebiets und Flächenbilanz

Das Gebiet liegt am Nordrand von Walleshausen, etwa 300 m von der Dorfmitte entfernt. Ostseitig schließt eine mit Gehölz bestehende Hangkante an (Talraum der Paar). Westseitig ist das Gebiet durch die Kreisstraße LL 12 begrenzt (Waberner Straße).

Walleshausen ist selbst Haltepunkt an der Bahnlinie Mehring - Weilheim. Für Ausbildungs- und Berufspendler ist jedoch die etwa 8 km entfernte S-Bahn-Endhaltestelle der S 4 von größerer Bedeutung. Die Entfernung zur Ortsmitte des Hauptortes Geltendorf beträgt etwa 6 km.

Das Grundstück Flurstück-Nummer 589 ist etwa 1 ha groß (9.450 m²), der Geltungsbereich umfaßt etwa 12.152 m² (planimetergenau):

- Nettobauland etwa 6.430 m² (53 %)
- Erschließung etwa 2.466 m² (20 %)
- öffentliche Grünfläche etwa 2.000 m² (16 %)

- Fläche für die Landwirtschaft 1.450 m² (11 %)

es sind 6 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften vorgesehen. Es sind daraus etwa 30-40 Einwohner, davon etwa 10 Kinder, zu erwarten.

Das Gebiet stellt nach Norden den zukünftigen Ortsrand dar. Eine entsprechende Eingrünung und die traufseitige Anordnung der Gebäude sollen dies ortsplanerisch unterstreichen.

4 Erschließung und Versorgung

- a) Das gemeindliche Straßennetz kann unproblematisch durch eine schleifenförmige Straße mit Anschluß für Fußgänger/Radfahrer nach Osten ergänzt werden. Anschluß erfolgt über die Waberner Straße (LL 12) an das gemeindliche und klassifizierte Straßennetz.
- b) Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Leitungsnetz. Ringleitungen wurden zur Verbesserung und Sicherung der Versorgung geplant.
- c) Abwasser kann durch Erweiterung des Kanalnetzes und Anschluß an die vorhandenen Sammelkanäle abgeleitet werden. Geltendorf ist Mitglied des "Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf - Eresing".

Die zentrale Abwasseranlage ist seit Oktober 1988 in Betrieb.

- d) Elektrische Energie wird in Walleshausen von den Lech-Elektrizitätswerken Augsburg bereitgestellt.

5 Immissionen und Altlasten

Von der angrenzenden Feldflur ist mit den ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Die Lärm- und Abgasbelastung von der Waberner Straße (Kreisstraße LL 12) ist noch mit einem "Allgemeinen Wohngebiet" vereinbar (1152 Kfz/24 h).

Auf Anregung des Landratsamtes soll zur Erhaltung der Immissionsgrenzwerte (gem. § 16 BImSchV) ein Abstand von mindestens 15 m zwischen Mitte der Wabener Straße und Westfassade der nächstliegenden Häuserzeile eingehalten werden.

Altlasten im Boden sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

6 Verwirklichung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde erwartet aufgrund der Nachfrage nach Baugrund durch die einheimische Bevölkerung eine rasche Verwirklichung des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Rathaus, Bauhof, Feuerwehr) wird durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in ihrer Kapazität nicht überlastet.

7 Planfertigung

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans gemäß Gemeinderatsbeschlüssen wurde der Geschäftsstelle des "Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München" übertragen.

Auftragsnummer: 610-41/2-31

Gemeinde:

Geltendorf, den 18.07.1996



Bergmoser
.....
Bergmoser
1. Bürgermeister