

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde / Stadt Geltendorf

vom August 1986 für das Gebiet Beerenmoosgraben

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1704 bis Fl.Nr. 1936 Gem. Walleshausen

Entwurfsverfasser: Arch. Hans Weigl Paarstr. 7 - 8085 Walleshausen

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem ~~übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 13. 3. 1984 entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom nicht ab.
Der Flächennutzungsplan — ~~übergeleitete Wirtschaftsplan~~ — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: -----

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG): -----

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG): -----

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt anschl. m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Walleshausen

Es grenzt an das ~~Baugebiet~~ die Baugebiete — 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	Volksschule	Grundschule	800 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	500 m	Versorgungsläden		700 m
Kirche	700 m			m

3. Das Gelände ist eben — ist ~~hügelig~~ — fällt nach leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter Gelände. OK Rosenstr.

4. Der Boden besteht aus ca 0,30 m Humus, 1,0 m Sand/Torflage auf Kieslager
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

Fundamentierung auf Kieslager, Herstellen einer wasserdichten

Keller - Betonwanne

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist ~~noch keine~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden:
 27 Wohnhäuser E + 1 / E + D mit Nebengebäuden
 1 Schreinerwerkstatt, 1 Lagerhalle
 Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden: Bepflanzung der beb. Grundstücke

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
..... Allgemeines Wohngebiet 8,3
.....
.....
.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

..... 13 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen
 37 1 1/2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 60 Wohnungen
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. 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		0,056 ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))		8,300 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 Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	0,8%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	85%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	15%
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 14 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 17 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — ~~nicht im gesamten Baugebiet~~ ~~in folgenden Teil des Baugebiets~~ notwendig. Im Neubaubereich notwendig

E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Petzenhofer - Straße und die Rosen - Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde ~~/Stadt~~ Geltendorf des Verbandes. Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die ~~vorhandene~~ ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde ~~/Stadt~~ Geltendorf/Eresing des Abwasser Verbandes. Der Anschluß ist ~~sofort~~ etwa ab 1987 möglich. folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de^r Lechwerke
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllbeseitigung des Landkreises
- Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde ~~/Stadt~~ Geltendorf. Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- 750 lfm neuer Hauptstrang à 50 DM
- lfm Anschlußleitungen à DM
- Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
-
- Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 4.000 DM ergibt bei 50 Anschlüssen
- Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
37 500.-	
	200 000.-
37 500.-	200 000.-

Übertrag:

Übertrag:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. ----- DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a) 1250 lfm neuer Hauptsammler à ca 5000 DM
- b) 50 lfm Anschlußleitungen Eigenl. d. Anschl. DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: -----
- d) -----
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 15 000.- DM, ergibt bei 77 Anschlüssen Eigenl. d. Anschl. -----
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. ----- DM

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 14900 qm à ----- DM z. Teil
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: vorhanden, Rest wird durch Umlegeverfahren bereitgestellt
- c) Herstellung der Fahrbahnen
 - 800 lfm in 6,0 m Breite à 500 DM 400 000.-
 - 60 lfm in 8,0 m Breite à 650 DM 39 000.-
 - 45 lfm in 2,5 m Breite à 200 DM 9 000.-
- d) Herstellung der Gehbahnen
 - 860 lfm in 1,5 m Breite à 80 DM 68 000.-
 - lfm in ----- m Breite à ----- DM
- e) Beleuchtung: 20 Einheiten à 1500 DM 30 000.-
- f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. 8 000.- DM

Kosten DM	Einnahmen DM
37 500.-	200 000.-
62 500.-	+
	1 155 000.-
646 000.-	1 646 400.-

Übertrag:

Übertrag:

IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für3560..... qm à----- DM .----.
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: wird durch Umlegeverfahren bereitgestellt.
- c) Anlage der Parkflächen3000..... qm à15.-..... DM . . .
- d) Anlage der Grünanlagen qm à DM . . .
- e) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) — d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
jährlich ca. 500.- DM

V. Sonstige Kosten:

- 1.
- 2.
- 3. -----

VI. Nachfolgelasten:

- 1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich
- 2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:
- 3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich
- 4.
- 5.
- 6.

Summe:

Kosten DM	Einnahmen DM
646 000.-	1 646 400.-
45 000.-	
	40 500.-
691 000.-	1 686 900.-

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . 96 600.- ⁺ DM
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . . 8 500.- DM

Die mit ⁺ gekennzeichneten Beträge gehen an den Abwasserzweckverband.

G. Weitere Erläuterungen

Walleshausen

HANS WEIGL
ARCHITECT
PAARSTR. 7 TEL. 08186/760
8085 WALLESHAUSEN

Der Entwurfsverfasser



Geltendorf

Gemeinde Geltendorf

(Stadt — Markt — Gemeinde)

Reise
1. Bürgermeister

Ober-/Bürgermeister

