

GEMEINDE
GELTENDORF

C

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
KALTENBERG-MÜHLWEG OST
in Geltendorf, Gemarkung Kaltenberg**

Planfertigung

Stadtplaner Josef Lutzenberger
Am Sportplatz 15
82269 Geltendorf
Tel.: 08193 - 8706
email: josef.lutzenberger@t-online.de

Geltendorf, den 26.09.2013

Lutzenberger

Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1082/4, Fl.Nr. 1082/2, Teilfl. von Fl.Nr. 1082/1.

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich durchgeführt.

2) Planungsziele

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Geltendorf am Süd-westlichen Ortsrand von Kaltenberg Baurecht für die Errichtung von Wohneinheiten zu schaffen. Damit soll u.a. dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden.

3) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich, unterbrochen durch einen landwirtschaftlich genutzten Bereich an das bestehende Dorfgebiet im Norden an.

Im Osten grenzt das allgemeine Wohngebiet *Kaltenberg Dürnast-Strasse* Verz.Nr. 3.04 unterbrochen durch die Walleshauser Straße an.

Im Westen grenzt das *Gewerbegebiet Einzelhandel Mühlweg*, Verz. Nr. 3.14 direkt an.

Die für ländliche Orte charakteristische Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft wird durch das geplante allgemeine Wohngebiet ergänzt.

Um eine organische Entwicklung des Ortes zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die Bebauung im nordlich gelegenen zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Ortsbereich in Abschnitten zu verwirklichen. Konkrete Planungen liegen aber bisher noch nicht vor.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 3.000 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet.

In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

4) Geplante bauliche Nutzung

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

Im Baugebiet sind Einzelhäuser mit 2 Vollgeschoßen vorgesehen. Es sollten Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß errichtet werden. Dies trägt der Ortsrandlage Rechnung.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Es wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit je 250 m² Grundstücksfläche begrenzt.

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.

5) Erschließung

Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße LL 12, Walleshauser Strasse im Osten Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Geltendorf.

6) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

7) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als sog. Grauwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

8) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

9) Müllbeseitigung

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

10) Eingriffsregelung

Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, da nach vereinfachtem Verfahren bei Anwendung der Checkliste alle Fragen mit **Ja** beantwortet werden können.

11) Erschließungskosten

Die Gemeinde wird die Erschließungskosten rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.