

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Hausen-Höfen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-32      Bearb.: Ka/Wi/Man
Plandatum	25.11.1994 09.06.1995 03.07.1995 01.08.1995 07.09.1995 23.11.1995 11.04.1996

## Begründung

### 1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Geltendorf hat am 07.07.1994 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen und dabei die Art der Vollgeschosse und die Baudichte festgelegt. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf entwickelt. Der Geltungsbereich entspricht - abgesehen vom südwestlichen Teilgebiet - in weiten Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet ist als Dorfgebiet dargestellt.

Der Entwurf wurde vom Gemeinderat am 07.09.1995 beschlossen und umfaßte mit seinem Geltungsbereich folgende Flurstück-Nummern bzw. Teile davon:

110/Teil, 110/1, 110/2, 114/Teil, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9 und 115.

Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom zuständigen Landratsamt gefordert den Geltungsbereich nach Norden und Süden zu erweitern, um die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe entsprechend § 5 BauNVO mit einzubeziehen.

Diese Änderung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.11.1995 beschlossen. Der erweiterte Umgriff umfaßt nun neben den oben genannten Flurnummern auch die Flurstücknummern bzw. Teile.

110/Teil, 127, 128/Teil, 129, 130, 132, 133 und 134/Teil.

Der ergänzte und erweiterte Entwurf wurde vom Gemeinderat am 18.01.1996 gebilligt. Die vorliegende Fassung von Plan und Begründung beruht auf dem Beschluß des Gemeinderats vom 11.04.1996.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Fortführung und Weiterentwicklung der im Geltendorfer Ortsteil Hausen-Höfen vorhandenen Gemengelage mit Wohn- und Arbeitsstätten. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden und gleichzeitig soll Wohnraum für Ortsansässige geschaffen werden.

Um den einzelnen Bereichen mit ihren zum Teil unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden, wurde das Mischgebiet Dorf in verschiedene Bereiche untergliedert.

MD<sub>1</sub> umfaßt den Bereich welcher zum Teil schon der Wohnnutzung dient und diesbezüglich erweitert werden soll.

MD<sub>2</sub> umfaßt die landwirtschaftlichen Betriebe die gemäß Aussagen der Gemeinde auch in absehbarer Zeit Bestand haben werden.

MD<sub>3</sub> umfaßt Flächen die zum Teil noch landwirtschaftlich genutzt werden, wo in nächster Zeit jedoch Nutzungsänderungen zu erwarten sind.

In den Bereichen MD<sub>2</sub> und MD<sub>3</sub> soll im wesentlichen der Baubestand gesichert werden, Erweiterungen in ortsverträglicher Form aber möglich sein.

Im Bereich MD<sub>1</sub> wird die bestehende Wohnbebauung ergänzt, neue Gebäude mit Einzel- und Doppelhäusern errichtet und die notwendige Erschließung sichergestellt.

## 3 Lage des Gebiets, geplante Nutzung und Flächenbilanz

Das Baugebiet liegt etwa 500 m von der Ortsmitte des Dorfes Hausen entfernt, im Weiler Höfen.

Hausen liegt nördlich des Hauptortes Geltendorf und ist im Mittel 4 km vom Bahnhof/S-Bahnhof entfernt.

Die Bauflächen liegen zu einem großen Teil an bereits bestehenden Ortsstraßen.

Die Flächenbilanz des Gebiets stellt sich folgendermaßen dar (planimetergenau)

- Geltungsbereich etwa	35.104,5 m <sup>2</sup>	
- Nettobauland	26.144,5 m <sup>2</sup>	74,0 %
- Erschließungsflächen	2.810,0 m <sup>2</sup>	7,9 %
- private Grünfläche	2.904,0 m <sup>2</sup>	8,26 %
- Fläche für Landwirtschaft	3.282,0 m <sup>2</sup>	9,34 %

Das Gebiet MD<sub>1</sub> soll mit Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern entsprechend den in Geltendorf üblichen und vereinbarten Mindestgrundstücksgößen bebaut werden (Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>, Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>).

Baulücken innerhalb der bestehenden Bebauung an der Höfer Straße sollen gefüllt werden und die bestehende Bebauung soll in gewissem Umfang bei Um- und Anbauten erweitert werden können.

Der Bebauungsplan sieht hier 18 neue Häuser bzw. Doppelhaushälften vor, Teilbarkeit für drei bereits bebaute Grundstücke deren Fläche über 800 m<sup>2</sup> liegt und Bauräume für drei bestehende Einzelgebäude. Etwa 50 bis 60 neue Einwohner, davon ca. 1/3 Kinder sind in dem Gebiet zu erwarten.

Die Festsetzungen entsprechen dem in Geltendorf üblichen und vom Gemeinderat angewandten Standard.

Die Gebäude folgen mit ihren Traufseiten dem Verlauf angrenzender Straßen. Garagen wurden nahe dem Straßenraum angeordnet.

Das Bauland wird weitgehend für den Bedarf der einheimischen Bürger vergeben (20 % verbleiben als Nettobauland beim Eigentümer).

Zwischen der Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Anwesen im Süden ist eine Grünfläche geplant. Sie ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und soll als Puffer zur nördlich anschließenden Wohnbebauung von Bebauung freigehalten werden. Lediglich landwirtschaftliche Nebengebäude, wie ein bestehender Fahrsilo, sind zulässig.

In den Bereichen MD<sub>2</sub> und MD<sub>3</sub> soll der landwirtschaftlich geprägte Baubestand gesichert werden und auch am Bestand orientierte Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein.

#### 4 Erschließung und Versorgung

- 4.1 Die Erschließung der Bereiche MD<sub>2</sub> und MD<sub>3</sub> erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen, die Haupt- und die Höferstraße. Bereich MD<sub>1</sub> kann unproblematisch durch eine parallel zur Höfer-Straße geführte Erschließungsstraße ergänzt werden.

Die Erschließung soll verkehrsberuhigt erfolgen.

- 4.2 Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Leitungsnetz mit den Ringleitungen zur Verbesserung und Sicherung der Versorgung möglich.

- 4.3 Elektrische Energie wird in Hausen durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck bereitgestellt.

Die bestehende Freileitung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck soll verkürzt und im Neubaugebiet verkabelt werden.

- 4.4 Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der "Satzung zur Regelung der kommunalen Abfallentsorgung im Landkreis Landsberg am Lech".

4.5 Abwasser müßte für einen geringen Zeitraum (1996) versickert werden, da für Hausen das Netz der Abwasserkanalisation zwar planerisch vorbereitet, aber noch nicht hergestellt ist. Geltendorf ist Mitglied des "Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf-Eresing". Die zentrale Abwasseranlage ist seit Oktober 1988 in Betrieb.

5 Immissionen und Altlasten

Mit landwirtschaftlichen Immissionen ist im ortsüblichen Umfang zu rechnen. Altlasten im Boden sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

6 Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde geht davon aus, daß das Baugebiet nach Rechtskraft des Bebauungsplans rasch bebaut werden kann.

Die Veränderungssperre vom 07.07.1994 wird dann entsprechend § 5 dieser Satzung außer Kraft treten.

Die Gemeinde erwartet von dem Bebauungsplan keine Belastungen der kommunalen Infrastruktur welche außergewöhnliche Investitionen nach sich ziehen würden (Kindergarten, Schule, Rathaus, Bauhof, Feuerwehr sind ausreichend vorhanden).

Die Kosten für die Erschließung werden rechtzeitig in den gemeindlichen Haushalt aufgenommen.

Gemeinde:



Geltendorf, den 11. DEZ. 1996  
Bergmoser  
1. Bürgermeister