

GEMEINDE
GELTENDORF

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

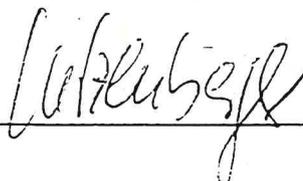
LL 1

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
HAUSEN HOHENZELLER STRASSE**

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

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

Fürstenfeldbruck, den 24.06.1999



Umfassend den Teilbereich der Grundstücke Fl.Nr. 712, 713 und 716, Gemarkung Hausen, Gemeinde Geltendorf

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) greift die örtlichen Gegebenheiten auf und dient dem Erweiterungsbedarf nach Wohnraum. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wobei der Aufstellungsbeschuß für die 6. Änderung vom Gemeinderat Geltendorf gefaßt wurde.

2) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende Dorfgebiet an. Wegen seiner geringen Fläche ist es daher im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung zu sehen.

Im Norden schließt sich ein bestehendes Wohngebiet an.

Im Westen schließen sich an das Baugebiet in etwa 50 m Entfernung landwirtschaftlich genutzte Gebäulichkeiten an.

Im Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 3.900 qm; davon wird in der Verlängerung der Hohenzeller Straße für eine Straßenverbreiterung ca. 160 qm als Erschließungsfläche benötigt.

Im gesamten Geltungsbereich ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Bedingt durch die im Osten und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Beeinträchtigungen durch Geruch und Maschinen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

3) Geplante bauliche Nutzung

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

Im Baugebiet sind ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten pro Einzelhaus zwei Wohnungen.

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 bestehende Hohenzeller Straße 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 Isar-Amperwerke Fürstenfeldbruck. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

7) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

8) Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist in der Hohenzeller Straße eine Sammelleitung 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.