

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. N O R D der Gemeinde / Stadt Geltendorf

vom April 1971 für das Gebiet Walleshausen - Nord

umfassend die Grundstücke 591/1, 591/2, 591/3, 590, 590/1, 594, 594/1, 593, 593/1,  
592, 586, 587

Entwurfsverfasser: Hans Weigl Paarstr. 7 8085 Walleshausen

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom Mai 80 entwickelt.

oder\*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... 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): .....

Planreife seit 1972

1 Wohngebäude bereits genehmigt und gebaut!

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. — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Walleshausen

Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — Ortsgebiet

Es hat eine Größe von 0,8 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof . . . . .	<u>500</u> m	Volksschule . Grundschr. . . . .	<u>200</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>200</u> m	Versorgungsläden . . . . .	<u>300</u> m
<u>Katholische</u> Kirche: . . . . .	<u>200</u> m		

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

Das Grundwasser liegt ca. 10,0 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus ca 20 cm Humus, 1,0 Lehmsch. dann Kieslage  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

\*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden: .....  
1 Wohnhaus mit Nebengebäude

Es ist kein — folgender — Baumbestand vorhanden: ca. 5 Obstbäume, 30 lfm Einfriedungs-  
hecke

### C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutVVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<u>Allgem. Wohngebiet</u>	<u>0,8</u>	<u>591/1, 591/2, 591/3, 590, 590/1,</u> <u>594, 594/1, 593, 593/1,</u> <u>592, 586, 587</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
 (Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

7 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 10 Wohnungen  
 .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen  
 .....-geschoßige Wohngebäude mit ca. .... Wohnungen

7 Garagen und 14 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 30 Einwohner mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt . . . . .	<u>0,6200</u> ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	<u>0,1350</u> ha (2)
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .	<u>0,7750</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .	<u>0,0250</u> ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .	..... ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))	<u>0,8000</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	<u>95</u> %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	<u>5</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	<u>-</u> %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . .	<u>78</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	<u>22</u> %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 13 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 16 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:

Fl.Nr. 590/1, 593/1, 586, 587

### E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Pestenacker Straße und die Kreisstr. Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:
  - 1. Gde. Str. Pestenackerstr. ausgebaut
  - 2. Stichstrasse im Kiesunterbau hergest.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt Geltendorf-Walleshausen — des Verbandes — Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt — des Verbandes — Der Anschluß ist sofort — etwa ab — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de. Lech-Werke
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Gde. - Müllabfuhr
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / Stadt — Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf — übertragen:

### F. Überschlägig ermittelte Kosten

#### I. Für die Wasserversorgung

##### 1. Herstellungskosten:

- a) 170 lfm neuer Hauptstrang à 70 DM
- b) 120 lfm Anschlußleitungen à 30 DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2500 DM ergibt bei 7 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

Kosten DM	Einnahmen DM
11900	
3600	
	17500.-
15.500	17.500

Übertrag:



Übertrag:

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

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . . .

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....

c) Anlage der Parkflächen ..... qm à ..... DM . . . .

d) Anlage der Grünanlagen 250 qm à 20 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
67 100.-	63 940.-
5 000.-	
	4500.-
72 100.-	68 400.-

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . . 3660.- DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . . . 1000.- DM

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom .....  
mit ..... in .....  
öffentlich ausgelegt.

....., den .....

.....  
Ober-/Bürgermeister

HANS WEIGL  
A R C H I T E K T  
RAARSTR. 7 JEL. GARDEN  
8083 WALTESHAUSEN

### G. Weitere Erläuterungen



Walleshausen, den im Mai 1980

**HANS WEIGL**  
Der Entwurfsverfasser  
RAARSTR. 7, TEL. 08195/760  
8085 WALLESHAUSEN

....., den .....

(Stadt — Markt — Gemeinde)

.....  
Ober-/Bürgermeister