

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Geltendorf - Neuenstraße I" der Gemeinde Geltendorf, Landkreis Landsberg a. Lech vom 26.01.1988, geändert am 21.07.1988, 28.09.1988, in der Fassung vom 20.10.1988

Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 223, 666 und 668.

Entwurfsverfasser: Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
Uhlandstraße 5
8000 München 2

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Geltendorf besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Für diesen Teilbereich ist eine Flächennutzungsplanänderung (Teilfläche Nr. 3) im Verfahren.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Änderungsverfahren aufgestellt, um für die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der o.a. Grundstücke zu schaffen.

Der Bebauungsplan greift die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten auf und schafft die verbindliche Bauleitplanung nach den Zielen des Flächennutzungsplanes.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Gemeindeteils Geltendorf. Es ist weitgehend eben. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigen Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flußsandschichten. Das Grundwasser liegt ca. 4 m unter dem Gelände.

Der Gesamtumgriff beträgt 15.770 qm. In diesem Umgriff sind keine Bäume vorhanden. Das Gebiet wird z. Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

3. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Wohnbauland:	12.837 qm
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen:	<u>2.933 qm</u>
Umgriff insgesamt:	15.770 qm

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die maximal ausnutzbare Geschoßfläche wurde mit Bruttogeschoßflächen je Grundstück festgesetzt. Das ergibt bei einem Nettobau-land von 11.720 qm und einer Bruttogeschoßfläche von 4.370 qm eine durchschnittliche GFZ von 0,37.

Der Einwohnerbestand für das Baugebiet wird mit einer durchschnittlichen Belegung von 4 Bewohner pro Einzelhaus und 3,5 Bewohner pro Doppelhaus auf ca. 85 Personen geschätzt. Die Grundstücke können so geschnitten werden, daß sich Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser von 600 qm und für Doppelhaushälften von 400 qm ergeben und damit dem gemeindlichen Grundsatzbeschuß entsprechen.

4. Erschließung

Das Baugebiet liegt in Verlängerung der bereits bestehenden Neuenstraße; am bestehenden Wirtschaftsweg. Durch die Verbreiterung des Wirtschaftsweges und die Anlegung der Stichstraßen ist die Erschließung gesichert.

5. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

6. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

8. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf - Eresing. Das Ortsnetz wird erstellt, der Gemeindeteil Geltendorf wird bis Ende 1990 an die Zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Bis zum Bezug der Wohngebäude ist die Abwasserbeseitigung gesichert.

9. Eigentumsverhältnisse

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Da die Gemeinde Eigentümer der Grundstücke ist.

10. Kosten

Soweit es sich um umlagefähige Erschließungskosten handelt, wird die Gemeinde den 10%igen Anteil rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.

Geltendorf, den 26.01.1988
21.07.1988
28.09.1988
20.10.1988
09.02.1989



Reiser
1. Bürgermeister

