

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Walleshausen - Kindergarten" der Gemeinde Geltendorf, Landkreis Landsberg a. Lech vom 04.03.1988, geändert am 15.04.1988, 12.09.1988, 26.01.1989, 22.11.1990, in der Fassung vom 24.12.1991.

Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 49/16, /23, /32, /33, /34 und /35 der Gemarkung Walleshausen.

Entwurfsverfasser: Architekten Lutzenberger & Wegmann,  
Ferdinand-Feldigel-Straße 14  
8080 Fürstenfeldbruck, Tel.: 08141/44643

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Geltendorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.08.1983, genehmigt am 24.10.1984.

In den Jahren 1987 bis 1989 erfolgte im Rahmen der 2. Änderung die rechtswirksame Umwidmung dieser Fläche zur Allgemeinen Wohnfläche.

Für diesen Teilbereich ist eine Flächennutzungsplanänderung 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.

Die Gemeinde Geltendorf besitzt einen rechtswirksamen Bebauungsplan in der Fassung vom 26.01.1989, der diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausweist.

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

### 2. Grund der Änderung

Die Gemeinde Geltendorf besteht aus sechs weit voneinander liegenden Ortsteilen. Die Hauptorte sind Geltendorf, Walleshausen, Kaltenberg und Hausen.

Bei einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 4.400 stehen im einzigen vorhandenen Kindergarten im Ort Geltendorf 50 Kindergartenplätze zur Verfügung. Dem stehen auf einer Warteliste ca. 130 Kinder gegenüber, die keinen Kindergartenplatz bekommen können.

Um diesem offenkundigen Mangel abzuhelpfen, plant die Gemeinde Geltendorf, im Gemeindeteil Walleshausen einen dreigruppigen Kindergarten mit 75 Plätzen zu errichten. Der Standort Walleshausen gewährleistet kurze Wege zum Kindergarten und eine bessere Versorgung der nördlichen Gemeindeteile.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Gemeindeteils Walleshausen. Es ist weitgehend eben, nach Süden steigt die Böschung der Überführung über die Bahnlinie Augsburg Weilheim an. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigen Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flußsandschichten. Das Grundwasser liegt ca. 1,2 m unter dem Gelände. Der Gesamtumfang beträgt insgesamt 3.839 qm. In diesem Umfang sind keine Bäume vorhanden. Das Gebiet wird z. Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

### 4. Geplante Nutzung und Gestaltung

Das Baugebiet wird in seinem gesamten Umfang als Fläche für den Gemeinbedarf, Nutzung Kindergarten, ausgewiesen.

Darin enthaltene Flächen für den ruhenden  
Verkehr 105 qm

Umfang insgesamt: 3.839 qm

Das Baugebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf, Nutzung Kindergarten, festgesetzt. Wegen der umliegenden Bebauung wurde ein Gebäude mit Erd- und Obergeschoß zugelassen. Die maximal ausnutzbare Grundstücksfläche wurde mit GRZ = 0,3 und die maximal ausnutzbare Geschoßfläche mit 0,5 festgesetzt. Wegen der vorhandenen Bebauung wurde die GFZ von 0,5 vom nördlichen Teil übernommen.

### 5. Erschließung

Das Baugebiet liegt zwischen der Probst-Daisenberger-Straße und der Petzenhofener Straße, die Fahrerschließung erfolgt über die Probst-Daisenberger-Straße. Dort werden 5 Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze angeordnet.

### 6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Zur Verbesserung und Sicherung der Wasserversorgung wurden Ringleitungen im ganzen Ortsnetz hergestellt.

### 7. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lechwerke Augsburg gesichert.

### 8. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt nach Maßgabe der Gesetze und nach der Satzung zur Regelung der kommunalen Abfallentsorgung im Landkreis Landsberg.

9. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf - Eresing.  
Das Ortsnetz ist erstellt, die Zentrale Abwasseranlage ist seit Oktober 1988 in Betrieb.

10. Kosten

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

Geltendorf, den 24. Dezember 1991

*Bergmoser*  
Bergmoser  
2. Bürgermeister

