

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Walleshausen-Petzenhofen
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-33      Bearb.: Ga/ Ka/ Man/ Wi/ BI
Plandatum	20.01.1995 16.02.1995 29.06.1995 21.12.1995 09.05.1996 24.04.1997

## Begründung

### 1 Vorbemerkungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 08.09.1994 im Gemeinderat beschlossen.

Das Baugebiet liegt südlich angrenzend an den Weiler Petzenhofen der dem Gemeindeteil Walleshausen zugeordnet ist. Es ist im Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet ausgewiesen. Eine Anpassung wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung. Deshalb soll § 1 und § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch –BauGB MaßnahmenG– (Wohnungserleichterungsgesetz WoBauErlG) zur Anwendung kommen.

Der Geltungsbereich umfaßt Teilflächen der Flurstücknummern 1725 und 1731.

Der Entwurf in vorliegender Fassung wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.04.1997 beschlossen.

### 2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend den Beschlüssen der Gemeinde Geltendorf wird ein Anteil von 20 % der Fläche dem Eigentümer als Nettobauland überlassen und die restliche Fläche als Bauland für einheimische Bürger (einschließlich Erschließung und Gemeinschaftsgrünflächen) vergeben.

Das Baugebiet bildet den südlichen Ortsrand von Petzenhofen. Im Westen, Süden und Osten liegen derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Grün- und Freiflächen, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Die Flächen im Westen und Osten werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Erschließung ist verkehrsberuhigt geplant, mit einer PKW-Wendemöglichkeit im Osten. Im Süden der Bebauung ist ein ca. 5,00 m breiter Grünstreifen in öffentlichem Bezirk zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

### 3 Lage des Gebietes

Der Weiler Petzenhofen liegt ca. 1 km östlich von Walleshausen entfernt. Walleshausen ist Haltepunkt an der Bahnlinie Mehring - Weilheim. Für Ausbildungs- und Berufspendler ist jedoch die Endhaltestelle der S 4 am Bahnhof Geltendorf von größerer Bedeutung (Entfernung ca. 8 km). Der Hauptort Geltendorf selbst ist etwa 6 km entfernt.

Das Grundstück fällt ca. 3,0 m nach Süden zum Beerenmoosgraben hin ab. Dem Bebauungsplan liegt ein Geländeaufmaß des Büros Lutzenberger und Wegman (6.10.1995) zugrunde. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Am Ortsrand steht angrenzend auf Fl. St. Nr. 1732 eine große Esche, die erhalten werden soll. Nördlich zum Ort hin besteht eine gut eingewachsene, teilweise erdgeschossige Einfamilienhausbebauung.

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt etwa 6.150 m<sup>2</sup> (planimetergenau).

- Nettobauland	4.631 m <sup>2</sup>	(75,3 %)
- Erschließung	1.084 m <sup>2</sup>	(17,5 %)
- Öffentliche Grünflächen (Ortsrand)	435 m <sup>2</sup>	( 7,2 %)

Im Rahmen des Ortsansässigenprogramms sollen sechs freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Bei jedem Haus sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Somit ist mit einem Zuwachs von ca. 35 Einwohnern zu rechnen.

Es ist eine erdgeschossige Bebauung mit einem Dachausbau als Vollgeschoß vorgesehen. Die Wandhöhen betragen maximal 4 m, die Dachneigung, den bestehenden Häusern angepaßt, 35°-40°.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt, um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Die Traufen werden größtenteils dem Ortsrand zugeordnet.

Die Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich der aus einer 4,50 m breiten Fahrbahn und zwei begleitenden Schotterrasenstreifen besteht. Zusätzliche Baumbepflanzungen im Straßenbegleitgrün, einschließlich der nicht eingezäunten Vorgartenflächen der drei südlich gelegenen Häuser sollen dieser Stichstraße einen dörflichen Charakter verleihen. Der Wendehammer ist möglichst knapp gehalten und nutzt die Garageneinfahrten der angrenzenden Häuser. Der hier zu pflanzende Baum ergibt den Blickfang dieser kurzen, dem Dorf angepaßten leicht gekrümmten Straße.

Auf der Südseite des Grundstücks, zur freien Landschaft hin wird ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der die Ortsrandeingrünung und die vorgesehenen Schutzpflanzungen aufnehmen wird. Damit soll diese neue Bebauung mit der bestehenden, soweit möglich, wieder verbunden werden.

4 Erschließung und Versorgung

- a) Die Stichstraße des Baugebietes wird an eine bestehende Gemeindestraße angeschlossen.
- b) Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Geltendorf angeschlossen.
- c) Die Erstellung der Kanalisation für den Bereich Petzenhofen und der damit verbundene Anschluß an das Kanalnetz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf - Eresing ist ab dem Jahr 1996 vorgesehen; sollte vor der Fertigstellung der Kanalisation ein Gebäude bezugsfertig sein, wird das häusliche Abwasser in einer Dreikammerausfallgruben nach DIN 4261 Teil 1 behandelt und anschließend in den Untergrund versickert.
- d) Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech Elektrizitätswerke LEW.
- e) Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der Wertstoffsammelstelle des Landkreises für zu trennende und wiederverwertbaren Hausmüll.

5 Immissionen und Altlasten

Von der angrenzenden Feldflur ist mit den ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde nicht bekannt.

6 Verwirklichung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde erwartet aufgrund der Nachfrage nach Baugrund durch die einheimische Bevölkerung eine rasche Verwirklichung des Bebauungsplanes. Die gemeindliche Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Rathaus, Bauhof, Feuerwehr), wird durch den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in ihrer Kapazität nicht überlastet. Die Gemeinde wird die Erschließungskosten rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen.

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Geltendorf, den **29. SEP 1997** .....

  
.....  
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)