

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde / Stadt Geltendorf

vom August 1986 für das Gebiet Beerenmoosgraben

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1704 bis Fl.Nr. 1936 Gem. Walleshausen

Entwurfsverfasser: Arch. Hans Weigl Paarstr. 7 - 8085 Walleshausen

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem ~~übergeleiteten Wirtschaftsplan~~ — vom 13. 3. 1984 entwickelt.

oder\*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom nicht 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): -----

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

Es grenzt an das ~~Baugebiet~~ die Baugebiete — Ortsgebiet an

Es hat eine Größe von 8,3 ha.

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

Bahnhof	<u>400</u> m	Volksschule	<u>800</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>500</u> m	Grundschule	<u>800</u> m
Kirche	<u>700</u> m	Versorgungsläden	<u>700</u> m

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

Das Grundwasser liegt ca. 2,0 m unter Gelände. OK Rosenstr.

4. Der Boden besteht aus ca 0,30 m Humus, 1,0 m Sand/Torflage auf Kieslager  
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

Fundamentierung auf Kieslager, Herstellen einer wasserdichten

Keller - Betonwanne

\*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist ~~noch keine~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden: .....  
 ..... 27 Wohnhäuser E + 1 / E + D mit Nebengebäuden .....  
 ..... 1 Schreinerwerkstatt, 1 Lagerhalle .....  
 Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden: ..... Bepflanzung der beb. Grundstücke .....

### C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
..... Allgemeines Wohngebiet .....	..... 8,3 .....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

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

..... 13 ..... 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 15 Wohnungen  
 ..... 37 ..... 1 1/2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 60 Wohnungen  
 ..... -geschoßige Wohngebäude mit ca. ..... Wohnungen  
 ..... 50 Garagen und 100 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ..... 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. ..... 100 Einwohner mit ca. ..... 75 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)  
 umfaßt ..... 6,809 ha (1)  
 Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen ..... 1,135 ha (2)  
 Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) ..... 7,944 ha (3)  
 Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ..... 3,000 ha (4)  
 Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ..... 0,056 ha (5)  
 Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) ..... 8,300 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf  
 das Bruttowohnbauland (3) ..... 95,5%  
 die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) ..... 3,7%  
 die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) ..... 0,8%  
 100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf  
 das Nettowohnbauland (1) ..... 85%  
 die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) ..... 15%  
 100 %

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von ..... 14 ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von ..... 17 ..... 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. Im Neubaubereich notwendig

### E. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Petzenhofer - Straße und die Rosen - Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Geltendorf — des Verbandes. Der Anschluß ist sofort ~~etwa ab~~ etwa ab — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die ~~vorhandene~~ geplante — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde / Stadt~~ Geltendorf / Eresing — des Abwasser - Verbandes. Der Anschluß ist ~~sofort~~ etwa ab 1987 — möglich. — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz de<sup>r</sup> Lechwerke
- Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch Müllbeseitigung des Landkreises
- Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Geltendorf. Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf ----- übertragen:

### F. Überschlägig ermittelte Kosten

#### I. Für die Wasserversorgung

##### 1. Herstellungskosten:

- 750 lfm neuer Hauptstrang à 50 DM
- lfm Anschlußleitungen à ..... DM
- Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen: .....
- .....
- Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 4.000 DM ergibt bei 50 Anschlüssen
- Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich .....

Kosten DM	Einnahmen DM
37 500.-	
	200 000.-
37 500.-	200 000.-

Übertrag:

Übertrag:

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. ----- DM

**II. Für die Abwasserableitung:**

1. Herstellungskosten:

- a) 1250 lfm neuer Hauptsammler à ca 5000 DM
- b) 50 lfm Anschlußleitungen Eigenl. d. Anschl. DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: -----
- d) -----
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 15 000.- DM, ergibt bei 77 Anschlüssen Eigenl. d. Anschl. -----
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. ----- DM

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 14900 qm à ----- DM z. Teil
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: vorhanden, Rest wird durch Umlegeverfahren bereitgestellt
- c) Herstellung der Fahrbahnen
  - 800 lfm in 6,0 m Breite à 500 DM . . . . . 400 000.-
  - 60 lfm in 8,0 m Breite à 650 DM . . . . . 39 000.-
  - 45 lfm in 2,5 m Breite à 200 DM . . . . . 9 000.-
- d) Herstellung der Gehbahnen
  - 860 lfm in 1,5 m Breite à 80 DM . . . . . 68 000.-
  - lfm in ----- m Breite à ----- DM . . . . .
- e) Beleuchtung: 20 Einheiten à 1500 DM . . . . . 30 000.-
- f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -----

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. 8 000.- DM

Kosten DM	Einnahmen DM
37 500.-	200 000.-
62 500.-	+
	1 155 000.-
646 000.-	1 646 400.-

Übertrag:

Übertrag:

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

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für .....3560..... qm à .....----- DM .----.
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: wird durch Umlege-  
verfahren bereitgestellt.
- c) Anlage der Parkflächen .....3000..... qm à .....15.-..... DM . . .
- d) Anlage der Grünanlagen ..... qm à ..... 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
646 000.-	1 646 400.-
45 000.-	
	40 500.-
691 000.-	1 686 900.-

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . 96 600.- <sup>+</sup> DM  
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . . 8 500.- DM

Die mit <sup>+</sup> gekennzeichneten Beträge gehen an den Abwasserzweckverband.

### G. Weitere Erläuterungen

Walleshausen

HANS WEIGL  
ARCHITECT  
PAARSTR. 7 TEL. 08186/760  
8085 WALLESHAUSEN

Der Entwurfsverfasser



Geltendorf den 15. Okt. 1986

Gemeinde Geltendorf

(Stadt — Markt — Gemeinde)

Reiser  
1. Bürgermeister

Ober-/Bürgermeister

