

GEMEINDE  
GELTENDORF

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
KRAUTGÄRTEN, in Kaltenberg**

ARCHITEKT  
Josef Lutzenberger  
Am Sportplatz 15  
82269 Geltendorf

Tel.: 08193 - 8706  
FAX.: 08193 - 99 72 16

Geltendorf, den 06.11.2003

  
Lehmann  
1. Bürgermeister

Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1221, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1717 Teilfläche und eine Teilfläche von Fl.Nr. 1723.

**1) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet greift die örtlichen Gegebenheiten auf. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**2) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das festgesetzte Baugebiet gliedert sich an das bestehende allgemeine Wohngebiet im Norden an.

Im Westen und Süden schließt sich ein erschlossenes Wohngebiet an.  
Im Osten wird das Baugebiet durch die Bahnlinie Weilheim Mering begrenzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird mit der Wohnbebauung nicht weiter als ca. 15 m zur Schienentrasse angebaut. Passive Schallschutzmaßnahmen wie Massivbauweise, Wegorientierung schutzwürdiger Räume zur schallabgewandten Seite, Schallschutzfenster etc. müssen beachtet werden.

Der Gesamtumfang beträgt ca. 3.500 qm; welche die Erschließungsfläche beinhaltet.  
In diesem Bereich ist kein schützenswerter Baumbestand enthalten. Das Gebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

**3) Geplante bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit 1 + D mit Kniestock vorgesehen.  
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Wohnungen bestimmt. Als Höchstmaß gelten pro Wohngebäude 2 Wohnungen. Wohngebäude sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich die bauliche Struktur der Gemeinde und die soziale Struktur der Bevölkerung nicht in einer Art und Weise ändert, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde in diesem Bereich nicht mehr entspricht.

**4) Erschließung**

Das Baugebiet erhält über die von-Willibald-Straße im Süden Anschluss an das öffentliche Wegenetz der Gemeinde Geltendorf.

**5) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

**6) Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Bei der voraussichtlich nur geringen Sickerfähigkeit des Untergrundes wird die Ableitung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen über Rohrrigolen mit Notüberlauf zum Vorfluter empfohlen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.

**7) Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Fürstfeldbruck. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

**8) Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Restmüllabfuhr auf Landkreisebene, sowie durch die Bereitstellung der gemeindlichen Wertstoffsammelstelle für zu trennenden und wiederverwertbaren Hausmüll.

**9) Abwasserbeseitigung**

Für die Abwasserbeseitigung ist in der von-Willibald-Straße eine Schmutzwassersammelleitung eingebaut, welche an das Kanalnetz des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf - Eresing angeschlossen ist.

Die einzelnen Grundstücke sind an diese Kanalisation anzuschließen. Kleinkläranlagen sind nicht zugelassen.

**10) Eingriffsregelung**

Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf, da nach vereinfachtem Verfahren bei Anwendung der Checkliste alle Fragen mit **Ja** beantwortet werden können.

**11) Erschließungskosten**

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