

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. Gemeinde ~~Markt~~ ~~Stadt~~ Gachenbach vom 05.03.1985

für das Gebiet Am Saum im Ortsteil Weilach Fassung vom 25.07.1985

umfassend die Grundstücke 1097, sowie Teilflächen aus 1070; 1075 und 1124

Entwurfsverfasser: Ing. Reinhard Skiebe, Architekt, Deuringerstr. 18, 8890 Aichach

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan ~~ist~~ aus dem Flächennutzungsplan ~~den~~ fortgeführten Flächennutzungsplan ~~der~~ ~~zuletzt~~ ~~am~~ ~~18.07.1985~~ vom ~~18.07.1985~~ entwickelt.

~~oder~~

Der Bebauungsplan ~~ist~~ vom Flächennutzungsplan ~~den~~ fortgeführten Flächennutzungsplan ~~der~~ ~~zuletzt~~ ~~am~~ ~~18.07.1985~~ vom ~~18.07.1985~~ ~~ab~~ Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert, das Änderungsvorgehen hat den folgenden Stand erreicht:

~~oder~~

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe zu erkennen sind (§ 2 Abs. 2 BBauG):

oder¹⁾

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):
kleine Einwohnerzahl, geringe Siedlungszahl
Ein Flächennutzungsplan soll aber in absehbarer Zeit in Auftrag gegeben werden

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

~~oder~~

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ~~ist~~ vom ~~Stadt~~ ~~Markt~~ ~~Gemeinde~~ ~~am~~ ~~18.07.1985~~ ~~ab~~ ~~beschrieben~~ ~~worden~~. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

~~oder~~¹⁾

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ~~ist~~ vom ~~Stadt~~ ~~Markt~~ ~~Gemeinde~~ ~~am~~ ~~18.07.1985~~ ~~ab~~ ~~beschrieben~~ ~~worden~~. Der Bebauungsplan ~~beruht~~ ~~auf~~ ~~folgenden~~ ~~Gründen~~ ~~ab~~ ~~von~~ ~~den~~ ~~18.07.1985~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten baureifes Land ausgewiesen werden, um einer Abwanderung entgegen zu wirken.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 400 m ~~nördlich~~ ~~südlich~~ ~~westlich~~ ~~östlich~~ des Ortskerns von Weilach.
 Es grenzt an das Baugebiet ~~die Baugebiete~~ XXXXXXX im Norden an und wird im Süden durch den Friedhof und im Osten durch den Sportplatz begrenzt

Es hat eine Größe von 2,14 ha.

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

Bahnhof m	Volksschule m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>700</u> m	Versorgungsläden m
Kirche: m	 m

3. Das Gelände ~~ist eben~~ ~~und~~ ~~steil~~ fällt nach Osten leicht ~~steil~~ ab.

Das Grundwasser liegt ca. 2-3 m unter Gelände. (geschätzt)

4. Der Boden besteht aus überwiegend sandigem Material

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

5. Es ist noch keine ~~keine~~ ~~folgende~~ Bebauung vorhanden:

Es ist ~~kein~~ ~~folgender~~ Baumbestand vorhanden:

Baum- und Buschgruppen aus heimischen Arten entlang des Jahnweges (Fl.Nr. 1075) wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

C. Geplante bauliche Nutzung (nur gebietsbezogene Bauflächen)

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	1,816	1097; 1070* und 1124*
.....
.....
.....
.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

20 I + D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 20 Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

20 Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 - 7 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 65 Einwohner mit ca. 6 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Landkreis Neuburg - Schrobenhausen
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / Stadt Gachenbach
 Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf
 übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung ohne gebietsbezogene Fläche (Jahnweg)

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 250 lfm neuer Hauptstrang à 200,- DM
- b) lfm Anschlußleitungen à DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2.500,- DM ergibt bei 20 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. 100,- DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a) 250 lfm neuer Hauptsammler à 260,- DM
- b) lfm Anschlußleitungen à DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 3.250,- DM, ergibt bei 20 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:
 jährlich ca. 100,- DM

Kosten DM	Einnahmen DM
50.000,-	
	50.000,-
65.000,-	
	65.000,-
Übertrag: 115.000,-	115.000,-

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten, die zu dulden sind. Insbesondere sind bei der Ausbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen und zu vermeiden.

Aichach, 05.03.1985

Ort, Tag

Fassung vom 25.07.1985

Der Entwurfsverfasser

Ing. Reinhard Skiebe Architekt B.A.B.
- Architektur- und Ingenieurbüro-



Schrobenhausen, 26.07.1985

Ort, Tag

GEMEINDE GACHENBACH,
Mitglied der
VGem Schrobenhausen

Dienststelle

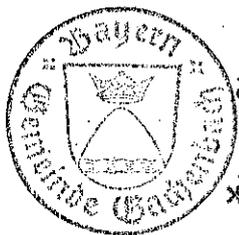
Bitscher

~~Ort~~/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 08.08.1985

mit 09.09.1985 in 8898 Schrobenhausen, Zl. Nr. 11, VGem Schrobenhausen, Am Hofgraben 3,

öffentlich ausgelegt.



Schrobenhausen, 12.9.1985

Ort, Tag

Bitscher

~~Ort~~/Bürgermeister