

Nicht bekannt, wie die Lage  
Seite 3/88

# 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 ~~wurde aus dem Flächenutzungsplan~~ dem fortgeführten ~~Flächenutzungsplan~~ der früheren Gemeinde  
vom ~~XXXXXX~~ entwickelt.

~~oder~~

Der Bebauungsplan ~~weicht vom Flächenutzungsplan~~ fortgeführten ~~Flächenutzungsplan~~ der früheren Gemeinde

von ~~XXXX~~ ab. Der Flächenutzungsplan wird gleichzeitig geändert.  
das Änderungsvorgehen hat den folgenden Stand erreicht:

~~oder~~

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, ~~weil der Flächenutzungsplan aufgestellt ist~~, weil folgende dringende Gründe ~~es erfordern~~  
(~~§ 2 Abs. 2 BBauG~~)

oder<sup>1)</sup>

Ein Flächenutzungsplan 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 Flächenutzungsplan 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~~ mit  
Beschluss vom ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

~~oder~~

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ~~ist vom Stadt~~ Markt ~~Gemeinde~~ mit  
Beschluss vom ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ verabschiedet worden. Der Bebauungsplan ~~weicht aus folgenden Gründen ab~~.

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.

<sup>1)</sup> 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~~ — 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	700 m	Versorgungsläden	m
Kirche:	m		m

3. Das Gelände ist eben — ~~etwas geneigt~~ — und 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. Überschlüssig 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	a	..... 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) .....<sup>250</sup> lfm neuer Hauptsammler à .....<sup>260,-</sup> DM

b)  lfm Anschlußleitungen à  DM

c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:

d) `1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100`

e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... 3.250,- ..... DM, ergibt  
bei ..... 20 ..... Anschlüssen . . . . .

f) Sonstige Leistungen der Anschließter, 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,-
115.000,-	115.000,-

**Übertrag:**

Übertrag:

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

## 1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für ..... 2080 ..... qm à ..... 25,- ..... DM
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....
- c) Herstellung der Fahrbahnen (einschl. Fußwege/Straße)
- 1830 m<sup>2</sup> ..... lfm in ..... m Breite à ..... 100,- ..... DM
- 100 m<sup>2</sup> ..... lfm in ..... m Breite à ..... 60,- ..... DM
- ..... lfm in ..... m Breite à ..... DM
- d) Herstellung der Gehbahnen (reine Fußwege)
- 150 m<sup>2</sup> ..... lfm in ..... m Breite à ..... 70,- ..... DM
- ..... lfm in ..... m Breite à ..... DM
- e) Beleuchtung: ..... 9 ..... Einheiten à 2.000,- ..... DM
- f) Straßenentwässerung ..... 250 ..... lfm à ..... 40,- ..... DM
- g) Erschließungsbeitrag (..... 90 ..... % der unter a) — f) genannten Kosten)
- h) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:

jährlich ca. 150,- DM

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

## 1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für ..... 530 ..... qm à ..... 25,- DM . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....
- c) Anlage der Parkflächen ..... qm à ..... DM . . .
- d) Anlage der Grünanlagen ..... 530 ..... qm à ..... 30,- 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. 150 DM

**V. Sonstige Kosten:**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
115.000,-	115.000,-
52.000,-	
183.000,-	
6.000,-	
10.500,-	
18.000,-	
10.000,-	251.550,-
13.250,-	
15.900,-	26.235,-
423.650,-	392.785,-

Übertrag:

VI. Nachfolgelasten: kommen wegen Geringfügigkeit nicht

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.

[illegible]

Summe:

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . . . 30.865 DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von . . . . . 500 DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: Aufnahme in den Haushalt 1986/1988

### G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

Erhalt, bzw. geringfügiges Wachstum der Einwohnerzahl

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

XXXXXX

~~Nachrichte~~x~~Ausxxxungen~~x~~auss der Verwirklichung der Plankung solch durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder~~x~~gemildert werden.~~x~~xxx~~

Im nächsten wird ein Sozialplan nach § 13 Abs. 2 BBauG erstellt, das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht: xxxxxxxx

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Vermessung des Geltungsbereiches
- b) Grenzregelung, falls erforderlich
- c) Errichtung der Erschließungsanlagen

1) Nichtzutreffendes streichen!

## H. Weitere Erläuterungen

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

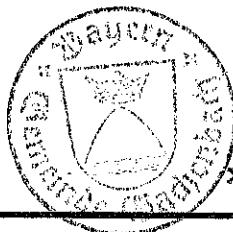
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten, die zu dulden sind. Insbesondere sind bei der Ausbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen und zu vermeiden.

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

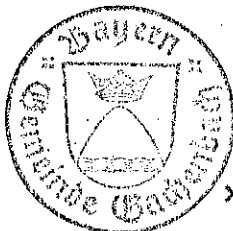
Ort, Tag  
GEMEINDE GACHENBACH,  
Mitglied der  
VGem Schrobenhausen

Dienststelle

Ort, Tag  
Bürgermeister

Bitscher

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 08.08.1985  
mit 09.09.1985 VGem Schrobenhausen, Am Hofgraben 3,  
in 8898 Schrobenhausen, Zl.-Nr. 11, öffentlich ausgelegt.



Schrobenhausen, 12.9.1985

Ort, Tag

Bürgermeister

Bitscher