

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 2 A Gemeinde — ~~Markt~~ — ~~Stadt~~ ¹⁾ GACHENBACH vom 01.09.1982

für das Gebiet Gachenbach-Nord / II. Erweiterung i. d. F. vom 27.09.1982
i. d. F. vom 21.02.1983
i. d. F. vom 27.05.1983

umfassend die Grundstücke Teilflächen aus Fl.Nr. 72;73;74 und 75

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

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. ~~Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan~~ ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
..... vom entwickelt.

~~oder~~

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan~~ ~~fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~
..... vom ab. ~~Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert;~~
~~das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

~~oder~~

~~Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern~~
~~(§ 2 Abs. 1 BBauG)~~

~~oder~~

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

Kleine Einwohnerzahl, relativ niedrige Siedlungszahl

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- / Gemeinderat mit~~
~~Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan Berücksichtigt.~~

~~oder~~

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- / Markt- / Gemeinderat mit~~
~~Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten baureifes Bauland gewonnen werden.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 800 m — nördlich ~~südlich~~ ~~westlich~~ ~~südlich~~ des Ortskerns von Gachenbach
 Es grenzt an ~~das Baugebiet~~ die Baugebiete — des Bebauungsplanes Nr. 1 und Nr. 2

Es hat eine Größe von 2,05 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	400	m	Versorgungsläden	500	m
Röm. Kath. Kirche:	700	m			m

3. Das Gelände ist eben ~~ist hügelig~~ ~~tal~~ ~~nach~~ ~~bergt~~ ~~südlich~~ ~~nordlich~~

Das Grundwasser liegt ca. 4 m unter Gelände geschätzt

4. Der Boden besteht aus bindigem Sand

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

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

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

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
WA-Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	2,05	72*, 73*, 74*, 75*

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

19 I -geschoßige Wohngebäude mit ca. 19 Wohnungen
5 II -geschoßige Wohngebäude mit ca. 5 Wohnungen
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. _____ Wohnungen

24 Garagen und - PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 8 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
 Dann werden ca. 60 Einwohner mit ca. 5 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	1,78	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,27	ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	2,05	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ohne die private Ortsrandeingrünung	-	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	-	ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	2,05	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	100 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	- %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	- %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	87 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 12,0 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von 13,5 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist ~~die Umlegung (§§ 45 ff BBauG)~~ eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht ~~im gesamten Baugebiet~~ ~~im folgenden Teil des Baugebietes~~ notwendig.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die neue Siedlungs Straße ~~und die~~ Straße ~~den~~ Anschluß an das bestehende Wegenetz.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge ~~in folgenden Teilschritten~~ hergestellt:

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~im Baugebiet~~ ~~geplante~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ ~~Stadt~~

— des Wasserzweck Verbandes Beinberggruppe

Der Anschluß ist ~~sofort~~ ~~möglich~~ nach Einbau der ~~Leitungen~~ ~~möglich~~.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die vorhandene ~~im Baugebiet~~ ~~geplante~~ zentrale Kanalisation der Gemeinde ~~Stadt~~ Gachenbach ~~des~~ ~~Verbandes~~

Der Anschluß ist ~~sofort~~ ~~möglich~~ nach Einbau der ~~Kanäle~~ ~~mögl.~~

~~folgende für das Baugebiet geplante Formelnetzwasserversorgung~~

~~Einzelanlagen und Versorgungsnetze nach DIN 4961~~

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke

III. Für Straßen, Wege und Plätze:

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für 2750 qm à 25 DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Herstellung der Fahrbahnen / einschl. Gehbahnen

250 lfm in 8,0 m Breite à 550,- DM

100 lfm in 7,5 m Breite à 500,- DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Herstellung der Gehbahnen

..... lfm in m Breite à DM

..... lfm in m Breite à DM

d) Beleuchtung: 4 Einheiten à 2.000,- DM

e) Straßenentwässerung 350 lfm à 40,- DM

f) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)

g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

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

jährlich ca. 400,- DM

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

1. Herstellungskosten

a) Grunderwerb für qm à DM

b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:

c) Anlage der Parkflächen qm à DM

d) Anlage der Grünanlagen qm à DM

e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)

f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:

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

jährlich ca. DM

V. Sonstige Kosten:

1.

2.

3.

4.

5.

Übertrag:

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
105.000,-	102.000,-
68.750,-	
137.500,-	
50.000,-	
	250.425,-
8.000,-	
14.000,-	
383.250,-	352.425,-

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 Bewegung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden.

Mit Satzungsbeschuß am 27.05.1983 hatte der Gemeinderat noch die Änderung der Nr. 6.6 sowie die Ergänzung durch Nr. 8.4 der Bebauungsplansatzung beschlossen. Diese Änderung vom 27.05.1983 wird wie folgt begründet:

- a) Nr. 6.6: Flachdächer für Garagen und erdgeschossige Nebengebäude werden aus ortsgestalterischen Gründen nicht zugelassen.
- b) Nr. 8.4: Die Sicherung eines Stellplatzes von mind. 5 m vor der Garageneinfahrt ist mit Rücksicht auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich.

(Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird gem. § 2a Abs. 7 BBauG hierzu eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.)

Aichach, 01.09.1982

Ort, Tag

Fassung vom 27.09.1982
21.02.1983
27.05.1983

Der Entwurfsverfasser

Ing. Reinhard Skiebe, Architekt
Architektur- und Ingenieurbüro

Gachenbach, 1.9.82, 27.9.82,

Ort, Tag 21.2.83, 27.5.83



Gemeinde Gachenbach

Dienststelle

Ober-/Bürgermeister

Michael Stischer
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 25. März 1983

mit 25. April 1983 in VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

Schrobenhausen

öffentlich ausgelegt.



Schrobenhausen 27. Mai 1983

Ort, Tag

Ober-/Bürgermeister

Michael Stischer
1. Bürgermeister