# BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WEILACH-WEST I / Änderung" DER GEMEINDE GACHENBACH

umfassend die Grundstücke/Teilflächen der Gemarkung Weilach mit den Flurnummern:

145; 145/1; 145/2; 145/3; 146; 147; 149; 149/1; 149/3; 149/4; 150; 152; 152/1; 152/2; 152/3; 152/5; 152/6; 152/7; 152/8;153/1; 153/2; 153/3; 153/4; 153/5; 153/6; 153/7; 154; 154/1; 154/2; 155; 155/1; 155/2; 156; und 157.


Planverfasser: **SKIEBE ARCHITEKTEN+INGENIEURE** *SAI Partnerschaft PartGG*
Deuringerstr. 18 86551 Aichach

Eingetragene Partner: Reinhard Skiebe
Architekt, Beratender Ingenieur
BYAK, BYIK

Volkmar Skiebe
Dipl.Ing.(FH) Architekt
BYAK


Fassung: 23.01.2003

## 1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde bereits 1963 erstellt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Insbesondere ist durch zwischenzeitliche Änderungen, bei denen zum Teil auch in das Straßennetz eingegriffen wurde, ein klarer Bauvollzug nicht mehr möglich. Durch die Änderung wird er dem heutigen Stand entsprechend angepasst.

## 2.) Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Neuüberplanung dieses Baugebietes soll insbesondere die derzeit gültige Straßenführung festgehalten werden und die Anforderungen des Städtebaus auf den neuesten Stand gebracht werden, damit bei künftigen Baugenehmigungen ein klarer Vollzug möglich wird. Die ursprünglich geplante zweigeschossige Bauzeile im Norden und Westen des Baugebietes verträgt sich nicht mehr mit den Belangen des Ortsbildes, zumal sie direkt zur freien Landschaft hin liegt und unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen grenzte. Zwischenzeitlich trennt diese Bauzeile ein ausgebauter Flurweg. Desweiteren kann mit der Neuüberplanung auch eine gewisse Ortsrandbegrünung erreicht werden. Ferner wird durch die Ausweisung von Einzelbauräumen im Westen verhindert, daß eine konzentrierte Bebauung die Kaltluftzufuhr in das Innere des Baugebietes verhindert.

## 3.) Lage und Größe des Baugebietes

Das zu überplanende Baugebiet liegt am Ortsrand von Weilach und grenzt im Osten und teilweise im Norden an bebaute Gebiete, sowie im Westen und teilweise im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden besteht ein gewerblich genutztes Gebäude direkt am Ortsrand, ansonsten ist diese Straßenzeile noch unbebaut. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Siedlungsstraße und den Römerweg, sowie intern über die Pfarrstraße. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,78 ha, bei der Einrechnung des halben Römerweges ca. 2,84 ha und bei der Einrechnung des Halben Römerweges und der halben Siedlungsstraße ( jeweils anteilig wie Baugebietslänge ) ca. 2,95 ha.

## 4.) Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet steigt nur sehr geringfügig nach Norden an und ist bereits parzelliert. Von den insgesamt 28 Bauplätzen sind bereits 14 Grundstücke bebaut. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Gerade die für das Ortsbild wichtige Randbebauung ist noch offen, und kann somit planerisch überarbeitet werden. Von den dort betroffenen Grundeigentümern wurde durchwegs signalisiert, daß einer Verringerung der Bauweise auf I+D zugestimmt wird. Somit kann das Planungsziel größtenteils erreicht werden.

## 5.) Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Es sind insgesamt 22 I + D - geschoßige Wohngebäude, sowie 7 II - geschoßige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten geplant, die schätzungsweise bis zu 100 Einwohner aufnehmen werden. Voraussichtlich werden dann ca. 6 - 8 volksschulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen. Insgesamt besitzt das Gebiet später 29 Gebäude mit max. 49 Wohneinheiten. Die vorhandene und genehmigte Halle auf der Parzelle 5, der Firma Rieblinger genießt Bestandsschutz.

## 8.) Bodenordnende Maßnahmen

Das Baugebiet ist bereits vermessen und befindet sich im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Lediglich im südlichen Teil, entlang des Römerweges sind neue Grundstücksgrenzen als Vorschlag eingearbeitet worden, jedoch befinden sich diese Grundstücke in der Hand eines einzigen Grundbesitzers und bringen keine Nachteile für die künftige Nutzung.

## 9.) Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet ist über den Römerweg und die Siedlungsstraße bereits voll erschlossen. Intern erfolgt die Erschließung über die Pfarrstraße. Eine zusätzliche Erschließung vom Römerweg aus ist für 3 weitere Wohneinheiten (Parzellen 2 – 3) erforderlich, liegt jedoch in Privatbesitz. Für diese Nebenerschließung ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen, die Garagenvorplätze dürfen jedoch nicht eingefriedet werden.

## 10.) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die bestehende Wasserversorgung des WZV Beinberggruppe sichergestellt.

## 11.) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die vollbiologische Kläranlage in Weilach sichergestellt.

## 12.) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Eon.
Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Eon angeschlossen. Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung des Bauvorhabens sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

## 13.) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral von einem Privatunternehmer, im Auftrag des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, vorgenommen. Die Anfahrt der Grundstücke ist flächenmäßig gesichert, für die gesondert ausgewiesenen Parzellen 2 – 3 bedeutet dies, die Müllgefäße rechtzeitig zur Leerung an den Römerweg zu bringen, da für die Müllfahrzeuge keine Wendemöglichkeit besteht.

## 14.) Immissionen

Durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten. Ebenso ist mit Immissionen der Fa. Storf zu rechnen, die südwestlich des Baugebietes liegt. Im südwestlichen Bereich des Baugebietes wird zudem ein ca. 8 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen, die mit einem Pflanzgebot belegt wird, um die Schallimmissionen der Fa. Storf zu mindern.

## 15.) Denkmalschutz

Aufgrund der bekannten Funddichte ist im gesamten Planungsbereich konkret mit Bodenfunden zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, bei archäologischen Funden (z. B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gem. Art. 8 DSchG diese ebenso wie den Fundort unverändert zu belassen, und dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

## 16.) Planungsunterlagen

Die Grundkarte des Bebauungsplanes basiert auf einer Grundkarte des Vermessungsamtes Ingolstadt ( Stand 1985 ), herausgegeben vom Bayerischen Landesvermessungsamt im Maßstab 1 : 1000.

17.) Beschränkung der Wohneinheiten

Das Baugelände liegt direkt am Ortsrand von Weilach und die neu geplante Bebauung soll insbesonders zur freien Landschaft hin als kleinmaßstäbliche Siedlung wirken. Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind für ein derartiges Wohngebiet nicht charakteristisch und würden als störend wirken.