

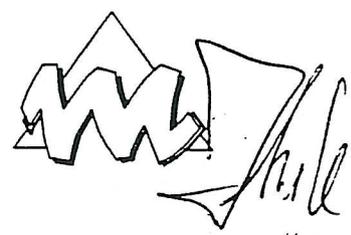
**BEBAUUNGSPLAN**

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT**

GMD. BERG IM GAU  
 AM SPORTPLATZ FLUR NR. TEILFL. 164+166

M=1:500  
 SANDIZELL, 20.04.9  
 id.F.v. 02.05.9

Johann und Peter Mießl  
 86529 SCHROBENHAUSEN  
 SANDIZELL, ASAMSTRASSE 18



Architekturbüro  
 TELEFON 08252/1223 u. 597  
 TELEFAX 08252/7617



Änderung

Bebauungsplan

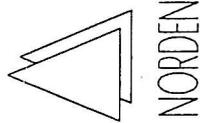
Genehmigt mit G. v. 26.08.1996

Az. 30-610-3/2

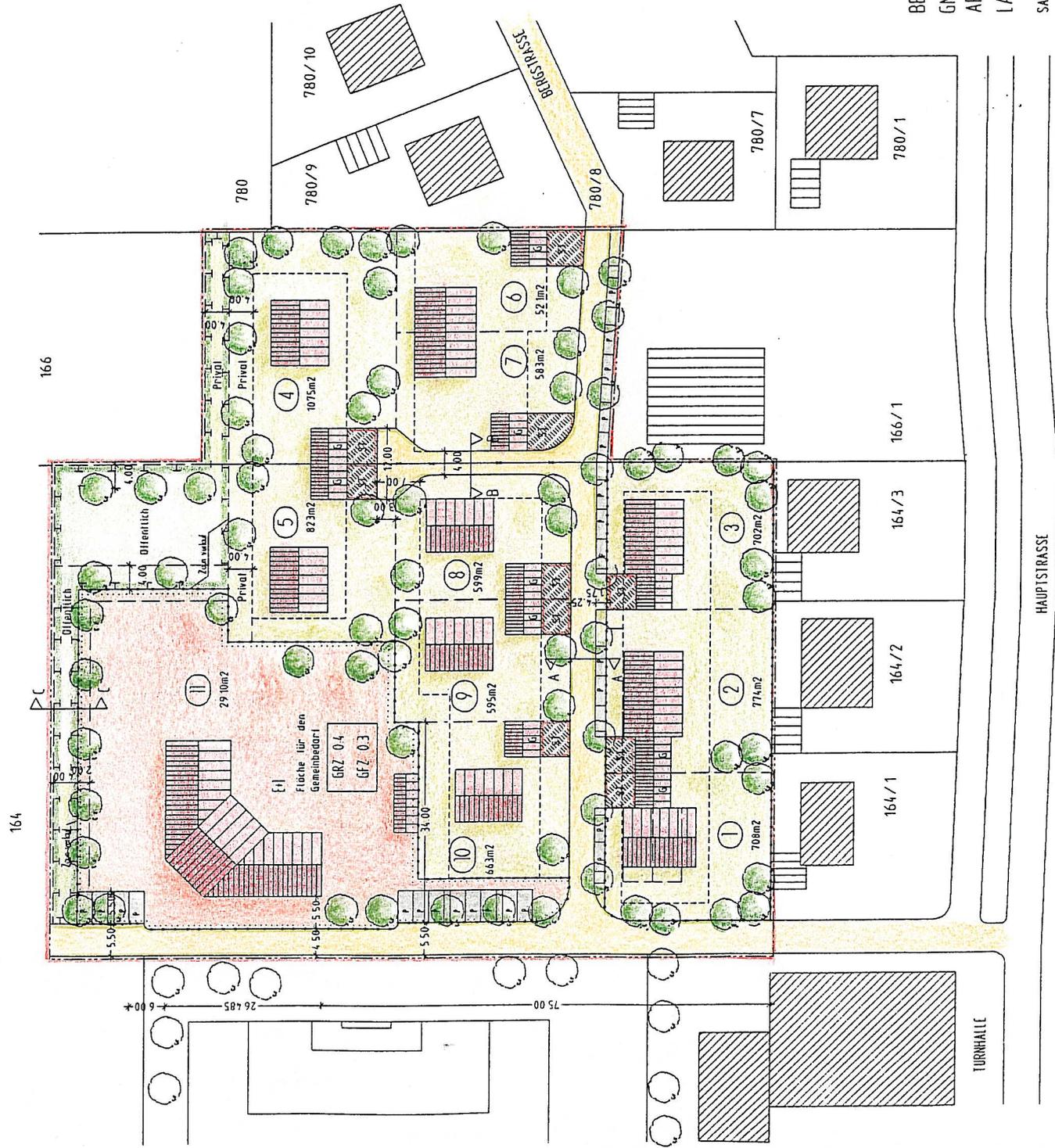
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen

I. A.

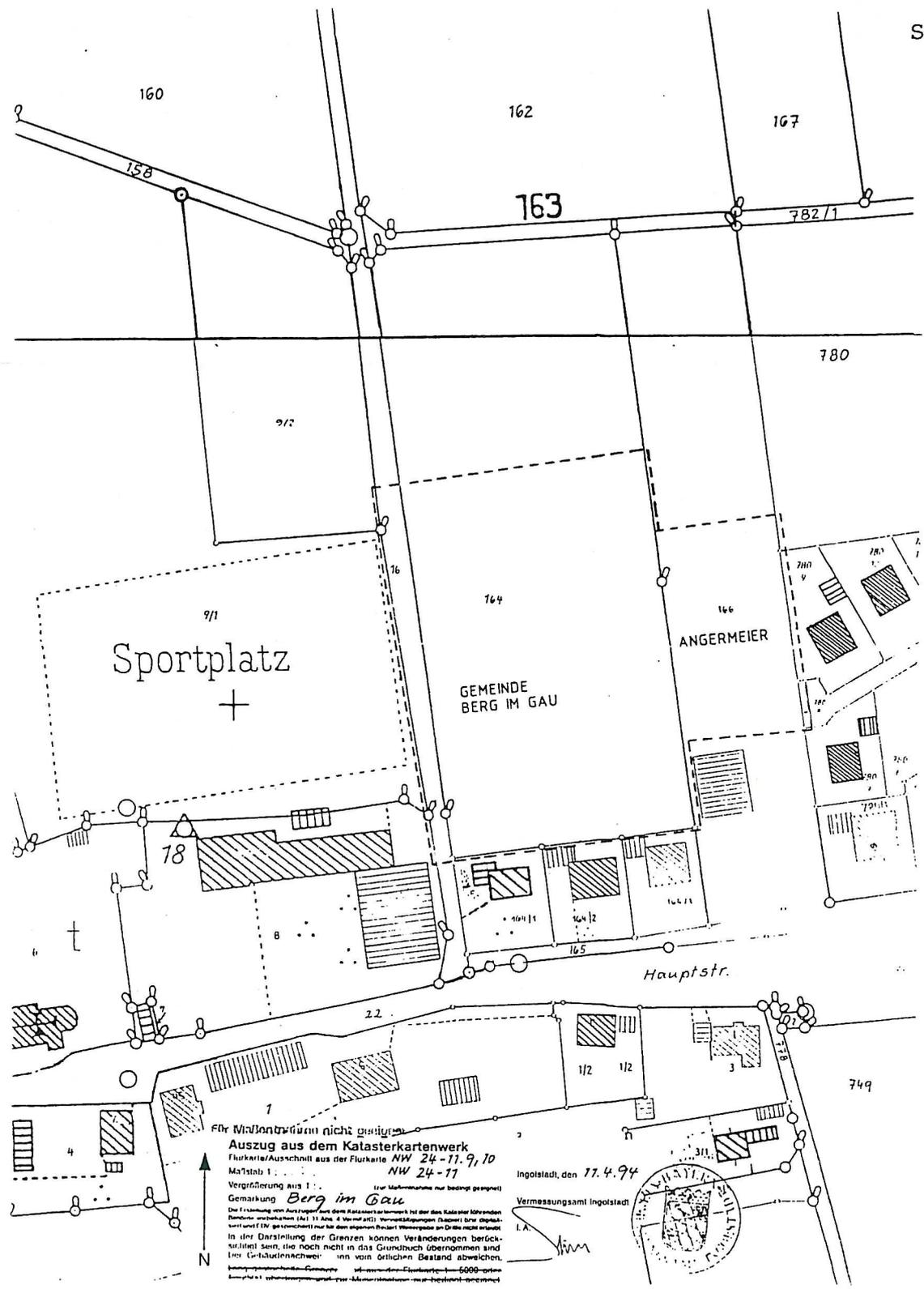
Lenz  
Reg. Rätin



BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG M 1:1000  
GMD. BERG IM GAU  
ARCHITEKTURBÜRO JOHANN UND PETER MIEDL  
LANDSCHAFTSARCHITEKT KARL ECKER SCHROBENHAUSEN  
SANDZELL DEN.07.10.94/18.10.94/25.11.94/18.01.95/06.02.95/22.02.95/20.04.  
DEN.04.05.95/11.10.95/02.05.96



HAUPTSTRASSE



Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
 Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NW 24-11.9.10  
 Maßstab 1:5000  
 NW 24-77  
 Vergrößerung aus 1:5000 (zur Maßnahme nur bedingt geeignet)  
 Gemarkung Berg im Gau  
 Die Erstellung einer Ausfertigung aus dem Katasterkartenwerk ist der dem Kataster führenden Dienststelle vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 Verm.Ordg.). Vermessungsämter dürfen diese Dienstleistung nicht für den eigenen Bedarf Wasserzähler an Dritte nicht erlösend in der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Eine Gefährdung durch Abweichungen vom örtlichen Bestand abweichend ist.  
 Maßstab 1:5000  
 Vergrößerung aus 1:5000

Ingolstadt, den 17.4.94

Vermessungsamt Ingolstadt

L.A. [Signature]



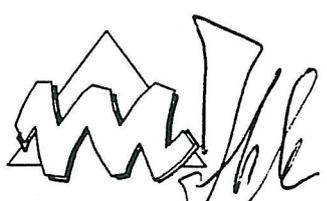
# ÜBERSICHTSPLAN

# VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

GMD. BERG IM GAU  
 AM SPORTPLATZ FLUR NR. TEILFL. 164+166

M=1:2000  
 SANDIZELL, 20.04.95  
 id.F.v. 02.05.96

Johann und Peter Mießl



Architekturbüro

86529 SCHROBENHAUSEN  
 SANDIZELL, ASAMSTRASSE 19

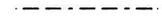
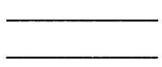
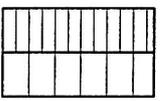
TELEFON 08252/1223 u. 5975  
 TELEFAX 08252/17417



5a

# ZEICHENERKLÄRUNG

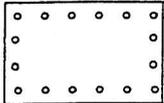
## A Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  zu pflanzende Bäume auf privaten+öffentlichen Grünflächen. (großkronig siehe Ziffer 10 des Textteils)  
Standort freiVorgeschlagene Standorte u.a. am Straßenrand nach Möglichkeit berücksichtigen.
-  Baugrenze
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Gebäude Vorschlag mit Hauptfirstrichtung , First zwingend.
- $40^\circ - 48^\circ /SD$  Satteldach mit Angabe der Dachneigung bei E+D
- $25^\circ - 32^\circ /SD$  Satteldach mit Angabe der Dachneigung bei E+I
- 0.3 -GRZ- (Grundflächenzahl) =  $\frac{\text{Überbaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$
- (0.5) -GFZ- (Geschoßflächenzahl) =  $\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$
- O offene Bauweise
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig (nur Grundstücke Nr. (2))
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- E+D Erd- und ausbaubares Dachgeschoß, 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- E+I Erd und 1Obergeschoss , 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,  
Dachgeschoss ausbaubar.

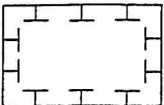


5b

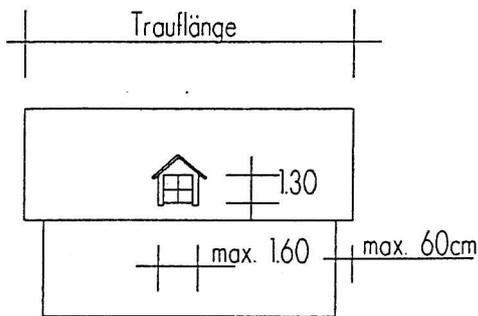
# ZEICHENERKLÄRUNG



Fläche für Gemeinbedarf, Kindergarten

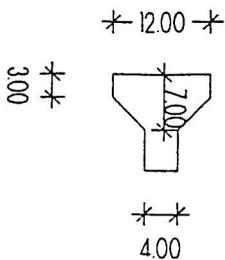
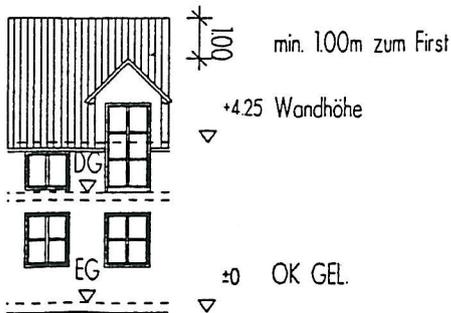


Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (Immissionsschutzstreifen)



Erläuterung zu 5.3 Dachaufbauten  
 Außenmaß Breite max. 1.60m  
 Anzahl max 3 pro Dachfläche  
 Gesamtbreite max 1/3 der Trauflänge

z.B. E+D

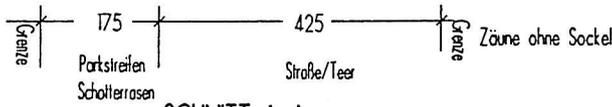
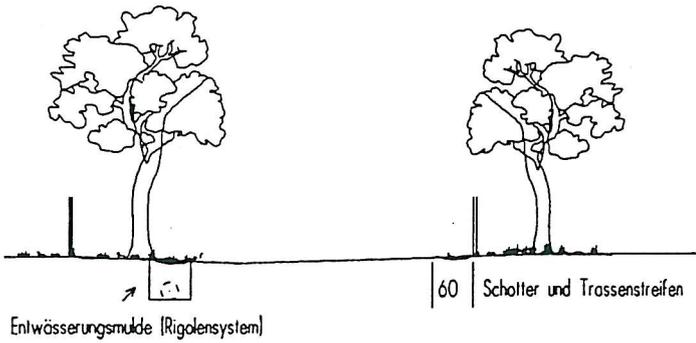


Wendeplatz vor Grundstück Nr. (4) (5)



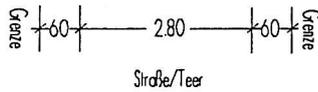
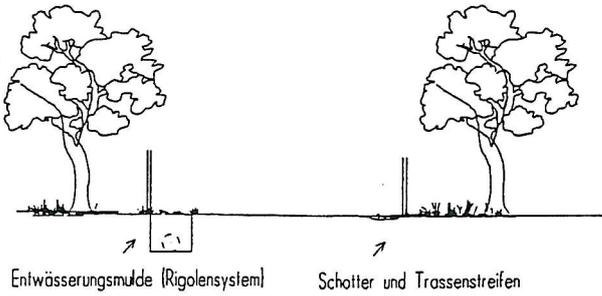
6

### B Hinweise



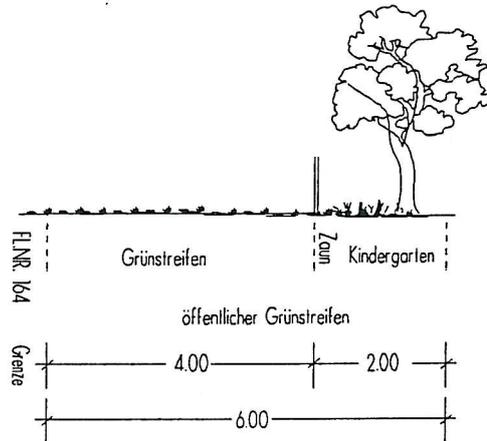
#### SCHNITT A-A

Straßenschnitt mit Partstreifen



#### SCHNITT B-B

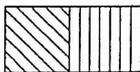
Stichstraße



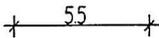
#### SCHNITT C-C

7

= Bauplatz Nr. ( z.B. Platz Nr.7 )



bestehende Gebäude  
Wohnhaus/Nebengebäude



Maßangaben in Meter



Garagenvorplatz, Stellplatz, (Unversiegelt, Rasenfuge)  
( siehe Ziffer 8.4 )



neue Grundstücksgrenzen

G

Garagen/Carport

St

Stellplatz



vorgeschlagener Garagenstandort



# Satzung

zum Bebauungsplan der **Gemeinde Berg im Gau** für das Gebiet "**Am Sportplatz**".

Die Gemeinde erläßt aufgrund des § 2 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan "Am Sportplatz" als Satzung.

## 1. Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt die Flächen, bzw. Teilflächen der Flurnummern 161, 164 und 166, Gemarkung Berg im Gau. Für das im Geltungsbereich liegende Gebiet gilt die vom Architekturbüro Mießl, Sandizell, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 02.05.96, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) festgesetzt.

Der nordwestliche Bereich mit Kindergarten und Pfarrheim wird als Gemeindebedarfsfläche, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, festgesetzt.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung ist auf höchstens 2 Vollgeschoße beschränkt. Auf den Parzellen 1 - 3 ist eine Bebauung mit E + 1 als Höchstgrenze, auf den Parzellen 4 - 10 ist E + D als Höchstgrenze zulässig. Die max. Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die max. Geschößflächenzahl wird auf 0,5 bzw. 0,6 bei Doppelhäusern festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Haus bzw. Doppelhaushälfte wird auf höchstens 2 festgelegt. Auf der Parzelle 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 4. Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise

## 5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Bei den Hauptgebäuden ist die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene

Hauptfirstrichtung einzuhalten, bzw. sind die Festsetzungen zu beachten.

Die Firstrichtung auf Baugrundstück Nr. 1 kann wahlweise parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen gewählt werden..

5.2 Wohn- und Nebengebäude müssen Satteldächer erhalten, mit mittigem First und gleicher Dachneigung. Die Dachneigung muß bei Gebäuden mit E + 1 25° - 32°, bei Gebäuden mit E + D 40° - 46° betragen. Garagen müssen in der selben Dachneigung wie die Hauptgebäude ausgeführt werden. Dies gilt nicht für Grenzgaragen, für sie ist Ziffer 8.1 des Satzungstextes maßgebend.



5.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind zugelassen ab einer Dachneigung von  $40^\circ$  und insgesamt bis zu einer Größe von  $1/3$  der Trauflänge. Die Gaubenhöhe darf das Maß von 1,30 m, gemessen vom Hauptdach bis zur Gaubentraufe, nicht überschreiten. Die Gauben sind im Material des Hauptdaches einzudecken, alternativ ist Kupfer oder Titanzinkblech zugelassen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Zwerchgiebel gelten nicht als Gauben. Dachüberstände bei Ortgang und Traufe dürfen max. 60 cm betragen.

5.4 Als Wandhöhe (ab Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Wandaußenseite-Dachhaut) ist max. zugelassen: Für  $I = 3,75$  m, für  $E + D = 4,25$  m, für  $E + I = 6,50$  m. Als Geländeoberkante wird das mittlere Straßenniveau genommen. Bei eingeschößigen Gebäuden ( $I$ ) und bei ausgebauten Dachgeschoßen ( $E + D$ ) sollen die Fenster der Traufseite bei einem Kniestock höher als 50 cm gemäß Abb. 4 auf Seite 5 b ausgeführt werden. Als Kniestock wird hier das Maß von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoß und Oberkante Fußpfette festgelegt.

5.5 Die Dacheindeckung muß mit ziegelroten Dachsteinen ausgeführt werden.

5.6 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite um mindestens 1,50 m länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Schräg zulaufende Trauf- und Ortgänge sind nicht zugelassen.

5.7 Für Doppelhäuser ist profil- und höhengleicher Zusammenbau vorgeschrieben. Material und Gestaltung sind aufeinander abzustimmen.

## 6. Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter oder grobkörniger Verputz ist zu vermeiden.

Holz Häuser in Tafel- oder Ständerbauweise sind zugelassen. Sichtbeton und Sichtmauerwerk in größeren Flächen sind zu vermeiden. Holzverschalung ist zulässig.

Die Fassaden sind in hellen Farbtönen, ausgenommen grelle Farben, zu streichen. Der Sockel ist wie die Hauptfassade - bzw. nur gering hiervon abgesetzt - zu streichen. Dunkle und grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.

## 7. Höhenlage der Gebäude

Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß darf im Zugangsbereich des Gebäudes nicht mehr als 0,5 m über der vorhandenen Straßenoberfläche liegen.

## 8. Garagen und erdgeschoßige Nebengebäude

8.1 Garagen und erdgeschoßige Nebengebäude sind, soweit sie an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, einheitlich zu gestalten.

8.2 Garagenzufahrten oder Carportflächen sind unversiegelt, bzw. mit Pflaster und großen wasserdurchlässigen Fugen auszuführen, siehe auch 10.3.

8.3 Die Grenzbebauung der Garagen einschließlich der Nebenräume bzw. eines Nebengebäudes darf 8,00 m Länge nicht überschreiten.



8.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

8.5 Garagen, die nicht in Hauptgebäudefluchtrichtung angebaut werden, müssen mind. 1,50 m zurückgesetzt werden.

## 9. Einfriedung

9.1 Als zulässige Grundstückseinfriedung wird entlang aller Straßenseiten ein max. 1,20 m hoher, naturbelassener Holzzaun (Latten- oder Hanichelzaun, senkrechte Lattung) ohne Sockel festgesetzt. Zwischen den Grundstücksgrenzen sind max. 1,20 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig. Der Bodenabstand zum Zaun soll 10 cm betragen.

9.2 Im Norden des Geltungsbereiches ist der Zaun innerhalb der unter 10.7 und 10.8 festgesetzten Grünstreifen zu errichten (mittig).

## 10. Grünordnung

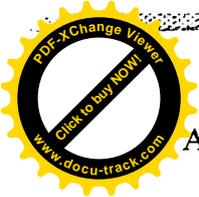
10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Einzelbäume und Baumgruppen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu erhalten.

10.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünbereiche dienen als Erholungs-, Spiel- Biotop- und Regenwassersickerflächen. Die Straßenflächen werden nicht in Ihrer vollen Breite geteert, siehe Hinweise; die genaue Planung obliegt der Gemeinde.

10.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung ohne wasserdichte Verfugung, breite Rasenfuge). Bei an der gemeinsamen Grenze nebeneinanderliegenden Stellplatzflächen sollen die Beläge in einheitlichem Material ausgeführt werden.

10.4 Teilflächen im Norden des Baugebietes auf den Flurnummern 164 und 166 werden als Flächen für Ortsrandbegrünung (mit Streuobstbepflanzung) und Regenwassersickerfunktion festgesetzt. (Gekennzeichnet als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.) Für diese festgesetzte Fläche sind Gehölze nachfolgender Liste zu verwenden.

10.5 Pflanzenliste für öffentliche und private Grünbereiche und Bäume im Straßenraum:  
Pflanzqualität: Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm  
Sträucher: 2 x verpflanzt - 60 - 100 cm hoch



### Bäume

	Alle Obstbaumhochstämme
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

10.6 Für die im privaten Bereich festgesetzten zu pflanzenden Bäume müssen standortgerechte Laubgehölze, vorzugsweise gemäß Artenliste 10.5, gewählt werden. Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v mB StU 14 - 18 cm. Großkoniferen und Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) sind im gesamten privaten Grünbereich nicht zulässig.

10.7 Im Norden der Grundstücke 4 + 5 wird ein 8 m breiter privater Wiesenstreifen mit Obstbaumpflanzung (Hochstämme StU 8 - 10 cm) festgesetzt.

10.8 Im Norden sowie im Osten des Grundstückes Nr. 11 zur Flurnummer 166 wird ein 6 m breiter, öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.

10.9 Der verbleibende Teil zwischen Grundstück Nr. 11 einschließlich des öffentlichen Grünstreifens - und Flurnummer 166 wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Bepflanzung dieser Fläche erfolgt mit Obstbäumen.

10.10 Die geänderten Pflanzabstände im Norden des Plangebietes (siehe Ziffer 10.7 und 10.8) sind gemäß Art. 47 ff AGBGB durch Grunddienstbarkeiten gesichert.



### 11. Verkehrsführung

Wohnstraße: Die Grundstücke werden von einer Wohnstraße und einer Stichstraße ohne Wendeplatte erschlossen. Auf ihr findet Fußgänger- und Fahrverkehr gleichberechtigt statt. (Kennzeichnung mit Verkehrszeichen der StVO). Der Straßenbelag soll diese Absicht deutlich machen (z. B. Abwechslung von Teer- und Pflasterflächen). Entlang der Erschließungsstraße verlaufende Grünstreifen (Schotterrasenstreifen) sind befahrbar ausgebildet.



## Hinweise

### 1. Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten. Insbesondere sind bei der Bewegung und Ausbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Ebenso können Beeinträchtigungen durch Freizeitlärm - für die dem Sportplatz nahegelegenen Wohnbebauung, vor allem am Wochenende und Abends - entstehen. Den Bauwerbern der Grundstücke Nr. 1 + 10 wird aus Gründen des Lärmschutzes empfohlen, die Garagen an die Westseite der Wohngebäude zu situieren.

### 2. Baustoffe

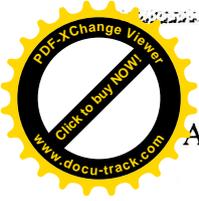
Die Verwendung ökologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe ist dringend erwünscht. Die Bauherren sollten sich entsprechend beraten lassen.

### 3. Wasserhaushalt

- 3.1. Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern, es darf nicht in den öffentlichen Kanal geleitet werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- 3.2. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über ein sogenanntes Mulden-Rigolen System vorgereinigt und versickert.
- 3.3. Aus hygienischen Gründen kommt eine Verwendung von Regenwasser als Dachablaufwasser im Hausbereich grundsätzlich nur zur Toilettenspülung und außerhalb des Hausbereiches zur Gartenbewässerung in Betracht. Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Zweckverband zur Wasserversorgung, der Arnbachgruppe, anzuzeigen.
- 3.4. Hausdrainagen sind zu vermeiden und dürfen nicht an den Abwasserkanal geschlossen werden. Sollte sich im Zuge einer Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 3.5. Etwaige, bei Durchführung eines Bauvorhabens zutage kommende, Altlasten (Aushub einer Baugrube o. ä.) sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu beseitigen.
- 3.6. Sofern die Errichtung von Betrieben die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Genaue Unterlagen über Art und Menge, Verwendung und Lagerung dieser Stoffe sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

### 4. Sonnenergienutzung

Die Installation von Sonnenkollektoren durch die Eigentümer ist erwünscht. Die passive Sonnenergienutzung soll durch entsprechende Gebäudestellung, Grundrißzonierung usw. beachtet werden. Solarkollektoren oder -zellen sind in die Dachflächen einzupassen - d. h. z. B. mit ausreichendem Randabstand zu Firsten, Ortgängen und Traufen mit mindestens 3 Ziegelreihen - und im Eingabeplan darzustellen.



#### 5. **Energieversorgung**

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen.

Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in Auf-Putz-Hausanschlußkästen an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.

#### 6. **Grenzabstand**

Die geänderten Pflanzabstände im Norden des Plangebietes sind gemäß Art. 47 ff AGBGB durch Grunddienstbarkeiten gesichert (siehe Ziffern 10.7 + 10.8 der Bebauungsplansatzung).

#### 7. **Grunddienstbarkeiten**

Die Pflege des Wiesenstreifens (siehe Festsetzung 10.7) ist durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern.

#### 8. **Bodendenkmäler**

Eventuell zutagekommene Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht des Art. 8 DSchG und sind unverzüglich anzuzeigen.

#### 9. **Abfallentsorgung**

Um eine große Versiegelung der Fläche zu vermeiden und wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes wird auf die Errichtung von Wendeplätzen vor den Baugrundstücken Nr. 4 und 5 sowie Nr. 11 (Kindergarten) verzichtet. Es ist zumutbar, die Müllgefäße zu der etwa 30 m entfernten Erschließungsstraße zu transportieren.



# Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28. SEP. 1994 beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 1. MAI 1995 bis 28. JUNI 1995.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 1. MAI 1995 bis 28. JUNI 1995 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01. DEZ. 1995 bis 02. JAN. 1996 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. FEB. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom 26. AUG. 1996 Az. 30-610-3/2 genehmigt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25. OKT. 1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, woe der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Berg im Gau  
Berg im Gau, 27. NOV. 1996

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister



# Begründung

zum Bebauungsplan "Am Sportplatz" der Gemeinde Berg im Gau

1. Gemeinderatsbeschluß vom 16. Mai 1994 zur Baugebietsausweisung.
2. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke als Teilflächen der Flurnummern 161, 164 und 166, Gemarkung Berg im Gau. Der Planungsbereich hat die Größe von 1,3 ha. Die Flurnummern 161 und 164 sind Eigentum der Gemeinde Berg im Gau, Flurnummer 166 ist Eigentum von Herrn und Frau Angermayr.

Bebauungsplanung (Büro Mießl) und Flächennutzungsplanung (Frau Burkart, Architektin im Büro Wipfler) und Landschaftsplanung (Büro Ecker) werden parallel entwickelt.

3. Die Planung wurde notwendig, weil auf dem ca. 3100 m<sup>2</sup> großen Areal im Nordwesten des Gebietes der neue Kindergarten mit Pfarrheim entstehen soll, einer Teilfläche der Flurnummer 164. In diesem Zusammenhang kann der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen nachgekommen werden. Das Gebiet wird nach § 30 BauGB und § 4 Bau NVO als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Offene Bauweise mit E + I und 25° bis 32° Dachneigung im Süden und E + D mit 36° - 46° Dachneigung im nördlichen Bereich soll gelten. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 pro Haus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern.

Der vorgesehene Standort für den Kindergarten wurde nach eingehenden Untersuchungen der Alternativen von der Gemeinde gewählt. Ziel der Planung ist eine optimale Einbindung ins Ortsbild und in die Landschaft mit gutem Ortsrandabschluß. Sie soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde, sowie die wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Grundstücke sicherstellen. Sie bildet somit Grundlage für erforderliche Erschließungsbeitragskosten und soll die öffentliche Verkehrsflächen vorbereiten.

4. Das Gelände fällt nach ca. 50 m nach Norden hin um ca. 3 - 4 m ab. Es gibt kein Bodengutachten.
5. Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch Grünordnungsmaßnahmen sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.
6. Das Gebiet wird durch eine Anliegerstraße erschlossen. Ein kurzer Stich bindet zwei nördliche Grundstücke an. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.

7. Wasserhaushalt und Grünordnung

7.1. Wasserversorgung durch Zweckverband Arnbachgruppe. Anschlußkosten nach deren Wassersatzung.

7.2. Abwasserbeseitigung durch Kanalanschluß an die vorhandene Kläranlage.

7.3. Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Bei extremen Regenfällen wird im nördlichen Planungsgebiet im Ortsrandabschlußbereich eine Sickerfläche vorgesehen. Anschlußkosten nach Abwassersatzung der Gemeinde. Das Regenwasser wird über ein sogenanntes Mulden- und Rigolensystem von den öffentlichen Flächen dorthingeleitet. In Ausnahmefällen können hier private Flächen mit angeschlossen werden.

7.4 Die geänderten Pflanzabstände im Norden des Plangebietes (siehe Ziffer 10.7 und 10.8 der Satzung) sind gemäß Art. 47 ff AGBGB durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

8. Abfallbeseitigung durch den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, getrennte Erfassung nach dem Bayerischen Abfallgesetz.

9. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke angeschlossen. Anschlußkosten nach Satzung des Zweckverbandes.

10. Flächenverteilung

10.1 Gesamtfläche Geltungsbereich	12.614 m <sup>2</sup>
- Fläche Ortsrandabschluß	<u>986 m<sup>2</sup></u>
Bruttobaufläche 100 %	11.628 m <sup>2</sup>
- öffentliche Flächen 14,4 % (Straßen, Grünflächen, Parkplätze)	<u>1.675 m<sup>2</sup></u>
Nettobaufläche 85,6 %	9.953 m <sup>2</sup>

10.2 Bauplatzgrößen

1 = 708 m <sup>2</sup>	7 = 583 m <sup>2</sup>
2 = 774 m <sup>2</sup>	8 = 599 m <sup>2</sup>
3 = 702 m <sup>2</sup>	9 = 595 m <sup>2</sup>
4 = 1075 m <sup>2</sup>	10 = 663 m <sup>2</sup>
5 = 823 m <sup>2</sup>	11 = <u>2910 m<sup>2</sup></u>
6 = 521 m <sup>2</sup>	Gesamt: 9953 m <sup>2</sup>



- 11.1. Erschließungskosten voraussichtlich:
- Straßenfläche inclusive Bepflanzung + Parkplätze  
1675 m<sup>2</sup> x 107 DM/m<sup>2</sup> = ca. 180.000 DM
  - Immissionsschutzstreifen inclusive Begrünung  
986 m<sup>2</sup> x 35 DM/m<sup>2</sup> = ca. 35.000 DM
  - Kanal inclusive Schächte  
249 m x 600 DM/m = ca. 149.000 DM
  - Straßenbeleuchtung  
8 Stück x 2.200 DM/Stück = ca. 17.000 DM
  - Nebenkosten und Sonstiges = ca. 33.000 DM
  - Gesamtkosten ca. 414.000 DM

- 11.2. Voraussichtlicher Preis pro m<sup>2</sup> bebauter Fläche für Erschließung (incl. Kindergarten-Fläche)
- ca. 414.000 DM : 9953 m<sup>2</sup> = ca. 41,60 DM/m<sup>2</sup>  
(ohne Fläche Kindergarten: ca. 7043 m<sup>2</sup>  
bei 414.000 DM = ca. 58,80 DM/m<sup>2</sup>)

12. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird im Haushaltsetat der Gemeinde berücksichtigt.
13. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete erwartet. Auf die Beeinträchtigungen der dem Sportplatz nahegelegenen Wohnbebauung, durch Lärm v. a. an Abenden und Wochenenden, wird hiermit hingewiesen.
14. Zusätzliche Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen (Kindergarten, Schule, Freizeitheim, Verwaltungen) stehen kurzfristig nicht an. Sie sind aber in der langfristigen Planung der Gemeinde berücksichtigt.

Sandizell, 02.05.1996   
Architekt

Berg im Gau,    
1. Bürgermeister



**Gemeinde Berg im Gau**  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen  
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

**Bebauungsplan**

**„Am Sportplatz“**

**Ausfertigung des Bebauungsplanes**

1. Die Gemeinde Berg im Gau erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) den mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 26.08.1996, Az. 30-610-2/3, genehmigten Bebauungsplan

**„Am Sportplatz“**

in der Fassung vom 02.05.1996 als Satzung.

2. Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“, gefertigt vom Architekturbüro Mießl, Sandizell, Asamstraße 8, 86529 Schrobenhausen, in der Fassung vom 02.05.1996 mit Begründung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 14.10.1996, Az. 30-610-3/2, wird hiermit ausgefertigt.

Schrobenhausen, 22.10.1996

Seel  
Erster Bürgermeister

