

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"BAUGEBIET BERGSTRASSE "

in Berg im Gau

Gemeinde Berg im Gau

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

umfassend die Teilflächen folgender Flurnummern:

781 und 780

Fassung vom 24.07.1992

Entwurfsverfasser:

Ing.-Büro K. Wipfler
Hohenwarter Str. 124
8068 Pfaffenhofen
Tel. 08441/4011
Fax 08441/81341

ING BÜRO K. WIPFLER BDB
Planung, Bauleitung, Bauberatung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
8068 PFAFFENHOFEN ILM
HOHENWARTER STRASSE 124
Tel. 08441 4011 12 Telefax 81341

Gemeinde Berg im Gau:

1. Bürgermeister
Herr Wenger



Wenger

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Berg im Gau liegt noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Dieser wird zur Zeit aufgestellt. Im Entwurf ist dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

2. Ziel des Bebauungsplanes

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

3. Lage und Größe des Baugebietes

Das auszuweisende Baugebiet liegt am nördöstlichen Ortsrand von Berg im Gau. Es grenzt im Süden an ein bebautes Wohngebiet an. Die Größe der Fläche im Geltungsbereich beträgt ca. 0,98 ha. Grundschule, Kindergarten, Kirche und Friedhof liegen ca. 300 m entfernt. Die übrigen Versorgungseinrichtungen liegen in Schrobenhausen und Neuburg.

4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Baumbestand vorhanden.

5. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), festgesetzt.

Es sind 12 E+D-geschoßige Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten geplant, die schätzungsweise bis zu 35 Einwohner aufnehmen werden. Voraussichtlich werden kann ca. 5 - 7 volksschulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen.

6. Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche	9800 m ²	=	100,0 %
Nettowohnbauland	8600 m ²	=	87,7 %
Straßen- und Grünflächen	1200 m ²	=	12,3 %

Die Grundstücksgrößen betragen von 400 bis 700 m².

Pro Hektar Bauland befinden sich netto 14,0 und brutto 12,2 Wohneinheiten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sind im Eigentum von zwei Besitzern. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird über die ausgebaute Bergstraße zur Staatsstraße 2046 erschlossen. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Berg im Gau.

Folgende Kosten fallen im Rahmen der Erschließung für die Gemeinde an:

Straßenausbau mit Straßenbeleuchtung und Entwässerung
125.000,--DM, davon entfallen auf die Gemeinde Berg im Gau
10 % = 12.500,-- DM.

9. Wasserversorgung

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

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die Kanalisation mit vollbiologischer Kläranlage in Berg im Gau gesichert.

11. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

12. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral von einem Privatunternehmen, im Auftrag des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vorgenommen.

13. Immissionen

Durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, ~~die zu dulden sind.~~ *u 15.9.93*

14. Bepflanzung

Die Ortsrandeingrünung erfolgt im Norden und im Osten durch standortgerechte heimische Sträucher und Bäume durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf den einzelnen Grundstücken. Die Bepflanzung wird im Zuge der Erschließung sichergestellt.