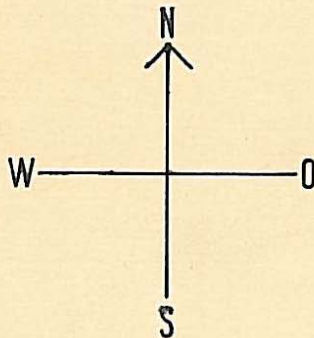


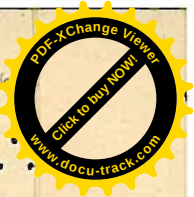
GEMEINDE BERG I. GAU BEBAUUNGSPLAN „DETTENHOFEN WEST“ M 1:1000

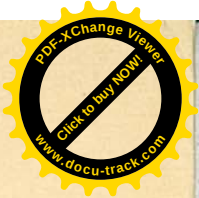


*Weiteres Expl.
(mit Abl. Verf. Ver., Begründ., usw.
vom Original)*

Beachte

Bebauungsplan
„Dettenhofen West“
Tektur





ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Wohnbauflächen
Allgemeines Wohngebiet

I+D= Erdgeschoß + Dachgeschoß
als Höchstgrenze



Gemischte Bauflächen
Dorfgebiet
Auf den Bauparzellen F3, A2 und A4
ist eine reine Wohnnutzung nicht möglich

II = zwei Vollgeschoße als
Höchstgrenze (Erd- u. Obergesch.)

0.4 Grundflächenzahl

0.8 Geschoßflächenzahl

nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen



Fahrspur asphaltiert



Fußwege



Bauverbotszone an der St 2046 mit mindestens 5 m tiefer Lärm-
schutzbepflanzung (Großbäume mit dichter Unterpflanzung mit
standortgerechten heimischen Sträuchern) gem. § 9 Ziff. 9.21
der Satzung als private Grünfläche. und Pflanzgebot nach §9



öffentliche Parkflächen

Abs 1 Nr 25 a BBauG. Breite 20 m.

GRÜNFLÄCHEN



Grünflächen zB Spielplatz



Private Grünflächen
die nicht eingezäunt werden dürfen



zu erhaltender Baum



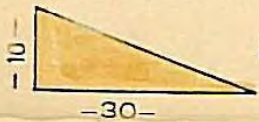
zu pflanzende Bäume

WEITERE NUTZUNGSARTEN

St Stellplätze

Ga Garagen

Sichtdreieck



GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

SD Satteldach



Firstrichtung



Holzzaun mit
senkrechten Latten

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

BESTANDSANGABEN UND HINWEISE



Wohngebäude



Wirtschaftsgebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende und aufzuhebende Grundstücksgrenzen

390

Höhenlinie mit Höhenangabe bezogen auf NN

674

Flurstücknummer



geplante Grundstücksgrenzen

15,55

Maßzahl in Meter

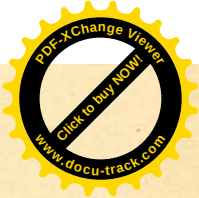
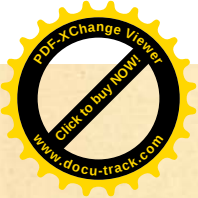


Parzellennummer

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Umformerstation



S a t z u n g

Die Gemeinde Berg i. Gau erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) folgenden, mit Schreiben des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom ...23.04.1985.... Az .30-610-3/2..... unter Auflagen und Hinweisen genehmigten Bebauungsplan "Dettenhofen-West" (Planzeichnung und Satzungstext) vom 3.10.1983, geändert 20.10.1983, 25.11.1983, 8.8.1984 und (geändert aufgrund Genehmigungsaufgaben) 8.5.1985 als Satzung und die Begründung hierzu.

B e b a u u n g s p l a n

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Dettenhofen-West", zwischen der Dettenhofener Straße Fl. Nr. 615 im Norden, der Staatsstraße 2046 im Süden, dem Ortsrand im Osten und der Teilfläche der Fl. Nr. 653 im Westen, gilt die von Architekt Koppold ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 8.05.1985, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1.1) Die mit "WA" bezeichneten Teile des Gebietes werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (1.2) Ausnahmen nach §4 Abs 3 Ziffer 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.
- (1.3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Angerbereich (A-Straße) zulässig.
- (1.4) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen entlang der St 2046 zugelassen werden.
- (2.1) Die mit MD bezeichneten Teile des Gebietes werden als Dorfgebiet im Sinne des §5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in §17 Abs 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) dürfen nicht überschritten werden.

I+D GRZ = 0.4, GFZ = 0.5

II GRZ = 0.4, GFZ = 0.8

- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoßzahlen sind Höchstgrenzen.

§ 4

Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von ca 700 m² aufweisen, die Mindestgröße für Grundstücke mit Doppelhaushälften sollte 400 m² betragen.

§ 5

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise
(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

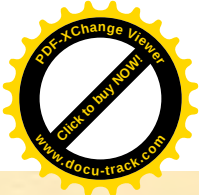
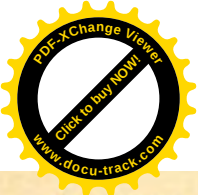
§ 6

Bauliche Gestaltung

(6.1 Hauptgebäude

(6.11) Hausproportion

Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mindestens 2.00 m länger sein muß als die Giebelseite.



(6.12) Dachform und Deckungsmaterial

Satteldach, einheitliche Dachneigung 33 - 40°

Dacheindeckung: Rotes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate, wie zB Asbestzementplatten.

Kniestock nur zulässig bei Haustyp I+D mit einer Höhe von 50 cm, gemessen an der Außenseite der Umgrenzungsmauer von OK Rohdecke bis OK Sparren.

Firstrichtung des Satteldaches wie in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt.

Der First muß mittig sein,
die Dachneigung beidseits gleich sein.

Ort- und Traufgänge, die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.

(6.13) Dachüberstand

Traufseitig max 60 cm, giebelseitig max 45 cm

(6.14) Dachauf- und Einbauten

Negative Dachgauben sind nicht zulässig

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung größer als 38° zulässig.

Die gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die Traufhöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1.25 m betragen.

Sie müssen mit gleichem Material wie die Dachfläche des Hauptdaches eingedeckt werden.

(6.15) Wandhöhe

bei Haustyp I+D max 3.70 m

bei Haustyp II max 6.00 m

(6.16) Sockel

Sichtbare Sockel sind unzulässig (starke Farbabstufungen)

Die Höhe der OK Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen. Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

7) Außenwände

Wandoberfläche: kein auffällig strukturierter Putz , heller Anstrich.

Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstützen erhalten.

(6.2) Garagen und Nebengebäude

(6.21) Dachform und Deckungsmaterial

Satteldach, Dachneigung 18 - 40°

Dachdeckung wie Hauptgebäude, Flachdächer sind ausnahmsweise zugelassen
Satteldächer sind in annähernd gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude auszuführen.

(6.22) Dachüberstand

Traufseitig max 40, giebelseitig max 30 cm (nur bei Satteldächern)

(6.23) Traufhöhe

max 2.50 m über gewachsene Geländeoberkante zulässig.

(6.24) Außenwände

Wandoberfläche wie 6.17

bzw überlückter Holzschalung mit senkrechten Brettern
möglichst naturbelassen ohne deckenden Farbanstrich.

Fenster, Türen und Tore in Holzkonstruktion.

(6.25) Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5.0 m
hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Der Stauraum mit mindestens 5.0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

(6.26) Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

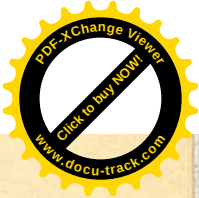
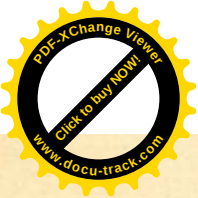
(6.27) Nebengebäude sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nur mit einer Nutzfläche von 30 m² zulässig.

Sie sind mit den Garagen zusammen zubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebengebäude eine Länge von 8.50 m nicht überschreiten.

Bauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

Wenn für die Garagen bestimmte Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander



abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Bauflecht zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

(6.3) Einfriedungen

(6.31) Art und Ausführung

Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Holzzäune mit naturbelassenen oder mit Holzschutzmittel ohne deckenden Anstrich behandelte Latten ohne Sockel zulässig. Waagrechte Latten oder Bretter sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf 1.00 m festgelegt

(6.32) Als seitliche Grundstückseinfriedung sind senkrechte Holzlatten oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig. Höhe 1.00 m.

(6.33) Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Anpflanzungen und Zäune die Höhe von 1.10 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante nicht übersteigen.

§ 7

Verkehrsflächen

(7.1) Fahrspur asphaltiert

(7.2) Fußwege " "

(7.3) Öffentliche Parkplätze Rasengittersteine

§ 8

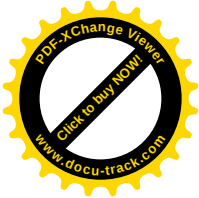
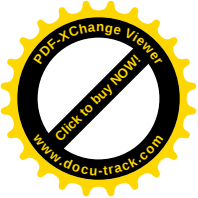
Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Müllbehälter sind soweit möglich in die Nebengebäude zu integrieren.

§ 9

Grünflächen und Grünordnung

(9.1) Private Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind einheitlich als Rasenfläche bzw Wiesenfläche zu gestalten und dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet.



(9.2) Zu pflanzende Laubbäume (bodenständige Gehölze)

(9.21) entlang der St 2046 (Lärmschutzpflanzung und Ortsrandeingrünung):

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus pedunculata)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Unterpflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern.
- Obstbaum-Hochstämme

(9.22) Kinderspielplatz:

- Blutpflaume (Prunus cerasifera Pissardié nigra)
- Winterlinde (Tilia parviflora)

(9.23) Platzbereiche (Erschließungs- Wohnhöfe):

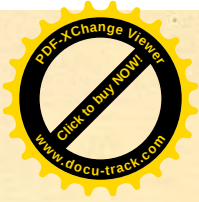
- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
- Platane (Platanus x acerifolia)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Baumhasel (Corylus colurna)

(9.24) Private Freiflächen:

standortgerechte Obstgehölze

(9.3) Nadelbäume (Tannen, Fichten etc) sind in den zum Straßenraum angrenzenden Freiflächen und Vorgärten grundsätzlich unzulässig.

(9.4) Unbebaute Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.



(1)

Stromversorgung:

Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen. Die Hauptkabel werden im Gehweg, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen, verlegt.

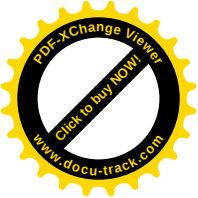
Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

Gleichzeitig mit der Planung des Bauvorhabens sollen sich die Grundeigentümer mit der zuständigen Stromversorgung-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und Absprechen.

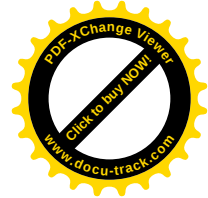
(2)

Ländliche Umgebung:

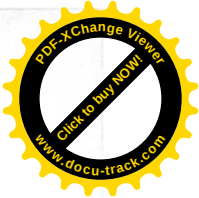
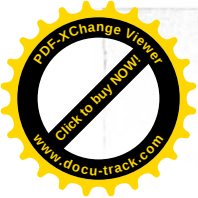
Das Baugebiet liegt im ländlichen Bereich und ist dementsprechend von ländlichen, d.h. landwirtschaftlichen Gegebenheiten umschlossen: Einmal vom gewachsenen Ort mit seinen vorherrschenden Landwirtschaftsbetrieben und andererseits von den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dies bedeutet, daß auch die damit verbundenen, typischen, Begleiterscheinungen auftreten und diese somit (bei einer ordnungs- und zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung) nicht unbedingt und in jedem Fall als nachteilige Wirkung auf die Umgebung im Sinne einer unzulässigen Störung angesehen werden können. Dies hängt auch von der Betriebsweise, insbesondere von Art und Umfang der Viehhaltung ab (und diese hängt mitunter von den Gegebenheiten des Marktes ab), ist daher nicht vorhersehbaren Änderungen unterworfen – nicht nur in Form von Betriebsumstellungen (Betriebsweise und Erwei-



terung) sondern auch bei normaler Betriebsentwicklung.



Diesbezüglich kann die Lage des Baugebietes als günstig angesehen werden, als daß es im Südwesten von Dettenhofen liegt und somit durch die im Sommer vorherrschenden Westwinde vor Immissionen "geschützt" ist. Emissions-trächtige Betriebe (z.B. Intensivtierhaltung) sind in unmittelbarer Nähe ohnehin nicht vorhanden. Jedoch in Anbetracht der das Baugebiet sowohl im Westen, als auch im Süden und Osten umschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muß darauf hingewiesen werden, daß gerade bei der Bewirtschaftung von diesen, zumindest zeitweise, Emissionen ausgehen - sei es nun das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln oder von Fäkalstoffen (Gülle, Jauche, Mist usw.) oder seien es die Maschinenarbeiten bei der Bewirtschaftung (z.B. Erntearbeiten bis in die Nacht und ggf. auch an Sonn- und Feiertagen).

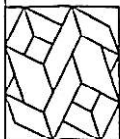


109. 2. 91

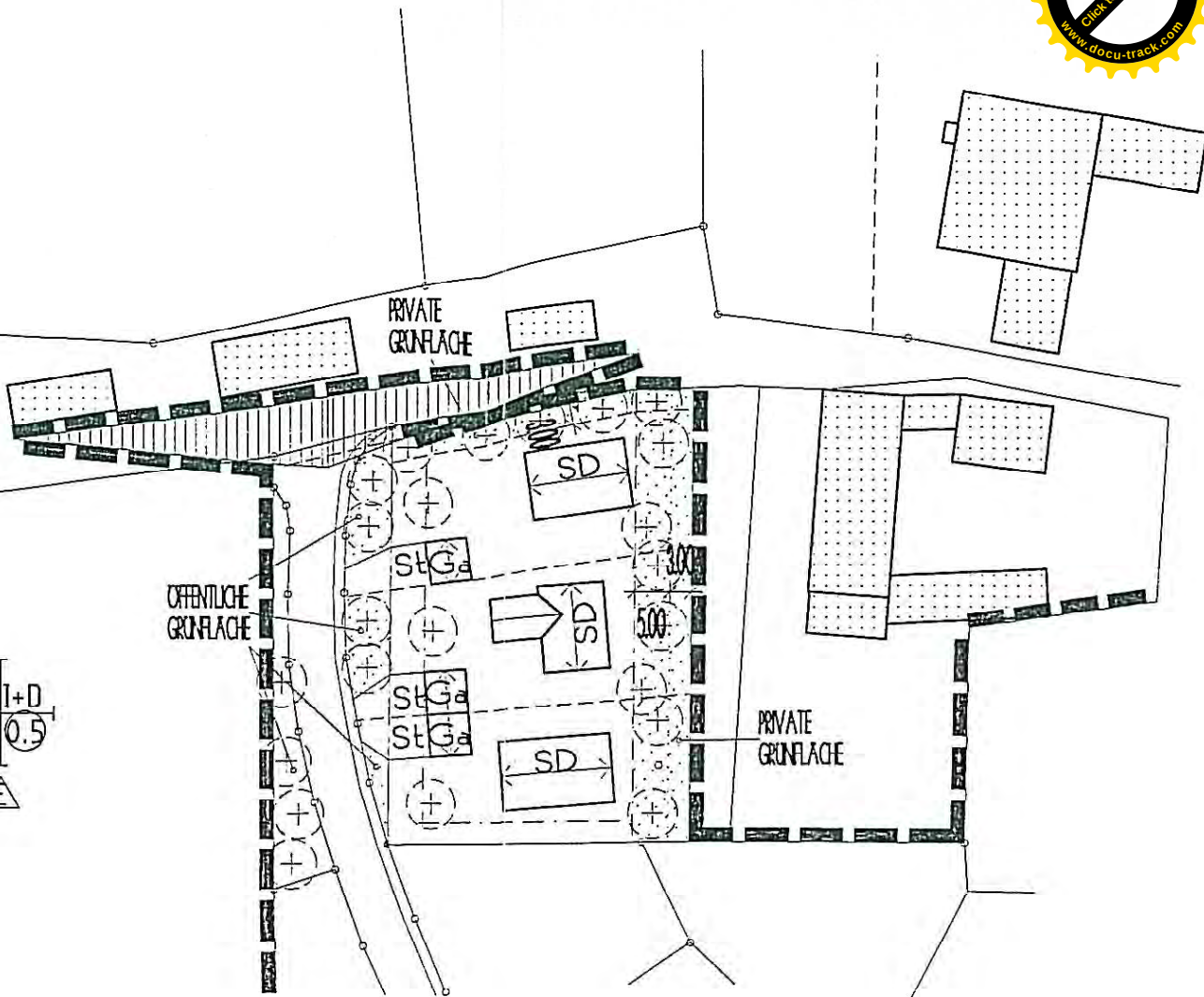
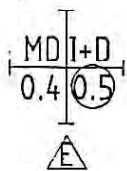
GEMEINDE
BERG IM GAU

BEBAUUNGSPLAN
"DETTENHOFEN WEST"

TEKTUR M 1:1000



BERNARDIN M: KOPPOLD TEL 08435/694 HAUPTSTRASSE 15
ARCHITEKT 86676 EHEKIRCHEN 11.05.1995



TEKTURBLATT

Ausfertigung Änderung
d. Bebauungsplanes
genehmigt mit S v. 26.04.1996
Az. 30-610-3/2

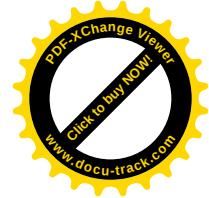
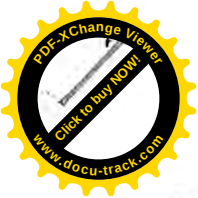
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen

I. A.

Lenz

Lenz
Fog. Rätin





BERNARDIN M. KOPPOLD
ARCHITEKT

TEL 08435/ 694
FAX 08435/ 444

HAUPTSTRASSE 15
86676 EHEKIRCHEN

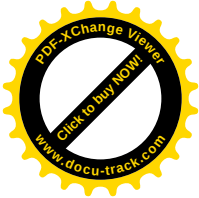
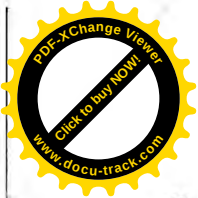
BV Bebauungsplan "Dettenhofen West - TEKTUR

Der Bebauungsplan vom 03.10.1983 wird wie folgt geändert:

1. Der **Geltungsbereich** wird um eine Teilfläche der Flur-Nummer 611, wie in der beiliegenden Tekturzeichnung vom 11.5.1995 dargestellt, **erweitert**.
2. Die **Grenzgaragenstandorte** im gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich werden in ihrer Lage an der bisher dafür vorgesehenen Grundstücksgrenze **frei verschiebbar**.
3. Die bisherigen **Zufahrten**, definiert durch die Stellplätze, **müssen beibehalten werden**.
4. Im Bereich der jetzigen Erweiterung ist ausnahmsweise anstelle der 3 Einzelhäuser **ein Einzelhaus und ein Doppelhaus** zulässig.
5. Punkt 6.27, Satz 1 der Satzung wird wie folgt neu formuliert:
Nebengebäude sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nur mit einer Nutzfläche **bis zu 30 m²** zulässig.

Hinweise:

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekanntzugeben.
2. Bei der Errichtung einer Hausdränage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
3. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickieranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend versickerungsfähiger Untergrund vorhanden ist. Wenig genutzte Parkplätze, Stellflächen, Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.
4. 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, Menge, Verwendung und Lagerung dieser Stoffe sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.
5. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.



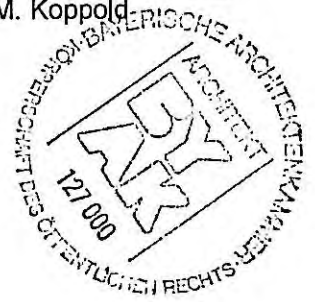
Berg im Gau, 18. NOV. 1995

Wenger
Wenger
1. Bürgermeister



Ehretzheim, 18.11.1995

Bernardin M. Koppold
Bernardin M. Koppold
Architekt

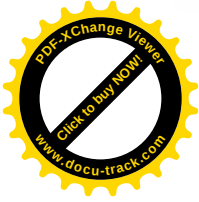


Anlage: Tekturplan vom 11.05.1995
Verfahrensvermerke

Ausfertigung Änderung
d. Bebauungsplanes
genehmigt mit S. v. 26.04.1996
Az. 30-610-3/2
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
I. A.

Lenz
Lenz
Reg. Rätin





Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß der Bebauungsplankultur „Dettenhofen-West/Tektur“ am **20.02.1995/491**.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) vom **01.06.1995** bis **25.07.1995**
(Öffentliche Plandiskussion am **06.07.1995**).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom **31.05.95**/Fristsetzung bis **25.07.95**.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom **22.12.1995** bis einschließlich **22.01.1996**.

Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) am **14.02.1996/595**.

Genehmigung der Bebauungsplankultur durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen gemäß § 11 BauGB mit Bescheid vom **26. APR. 1996**, **Az. 30-610-3/2**.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **08. MAI 1996** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

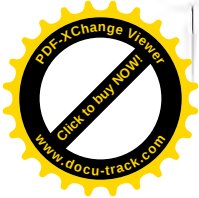
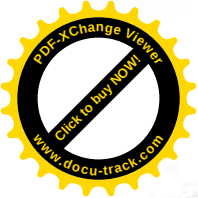
Die Bebauungsplankultur tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Gemeinde Berg im Gau

Berg im Gau, den **12. JUNI 1996**

Erster Bürgermeister





Bebauungsplan

„Dettenhofen-West/Tektur“

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 26.04.1996, Az. 30-610-2/3, genehmigten Bebauungsplan

„Dettenhofen-West/Tektur“

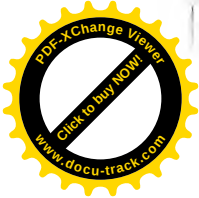
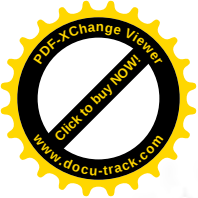
in der Fassung vom 18.11.1995 (Planzeichnung vom 11.05.1995) als Satzung.

2. Der Bebauungsplan „Dettenhofen-West/Tektur“, gefertigt von Architekt B. Koppold, Hauptstraße 15, 86676 Ehekirchen, in der Fassung vom 18.11.1995, Planzeichnung vom 11.05.1995 mit Begründung vom Nov. 1995, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen vom 26.04.1996, Az. 30-610-3/2, wird hiermit ausgefertigt.

Schrobenhausen, 06.05.1996

Seel
Erster Bürgermeister





Anlage zur Tektur des Bebauungsplanes "Dettenhofen West" der Gemeinde Berg im Gau

Begründung

Die Gemeinde Berg im Gau, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen, beabsichtigt zur Gewinnung eines Baugebietes das im räumlichen Geltungsbereich erfaßte Gebiet als "Mischgebiet Dorf" mit 3 Bauparzellen, bei einer Bruttofläche von ca. 0,26 ha, auszuweisen. Das Baugebiet soll vor allem der heimischen Bevölkerung zur Erlangung von Baugrundstücken dienen.

Das überplante Gelände liegt direkt angrenzend im Norden des Baugebietes "Dettenhofen West". Im Westen liegt es an einer Grünfläche (Straßenbegleitgrün) an, durch die alle Grundstücke ihre Zufahrt erhalten. Im Norden grenzt es an die Gemeindeverbindungsstraße "Dettenhofener Straße", im Süden direkt an Baugrundstücke des bestehenden Bebauungsplanes. Im Osten grenzt es an die Rückseite einer landwirtschaftlichen Betriebsstelle an.

Um hier einen Gebietskonflikt zu vermeiden wird ein 8 m breiter Grünstreifen angelegt. Durch die Dettenhofener Straße besteht eine Anbindung an die gewachsenen Ortsteile Dettenhofen und Berg im Gau. Die Haupteerschließungsstraße des bestehenden Baugebietes "Dettenhofen West" dient zugleich der Erschließung für die nunmehrige Erweiterung.

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom und Müllentsorgung ist gesichert.

Den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung steht die Bebauungsplantektur nicht entgegen.

Es ist damit zu rechnen, daß in etwa 5 Jahren die Grundstücke bebaut sind.

Begründung des Standortes:

Die vorgesehene Erweiterung ist eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Planung und ist bereits straßenmäßig erschlossen. Daß die Flächen nicht sofort in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, lag einzig an der bisherigen Weigerung des Grundeigentümers.

Flächenbilanzierung:

	ha	%
1. Gesamtfläche	0,26	100
a) öffentliche Verkehrsflächen	—	—
b) öffentliche Grünflächen	—	—
c) Nettobauland	0,26	100

Wohnungserhebung:

1.	Einzelhäuser	3	3 WE
2.	davon mit Einlieger	1 (geschätzt)	1 WE
			4 WE

aufgestellt im November 1995:

Bernhard M. Koppold Architekt



Gemeinde Berg im Gau

Bürgermeister Wenger