

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.  
"An der Heinrichsheimstraße"  
(Stadtteil Heinrichsheim)

---

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet an der Heinrichsheimstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Wegen der starken Nachfrage nach Einzelbaugrundstücken (Antrag mehrerer Grundstückseigentümer) sowie zur Abrundung der vorhandenen Splittersiedlung ist eine Überplanung dringend erforderlich.

Der Bebauungsplanbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Entlang der Heinrichsheimstraße ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Bebauung mit E+D, Dachneigung 40-45°, im übrigen Bereich E+D mit DN 30-35° vorgesehen.

Die DN entlang der Heinrichsheimstraße wurde aus gestalterischen Gründen auf 40-45° festgesetzt, um den Spielraum nicht zu groß zu halten.

In diesem Bereich ist wegen der Grundstückszuschnitte eine Umlenkung erforderlich.

Die bestehende Kiesgrube muß aufgefüllt werden.

Ein Kinderspielplatz wurde nicht ausgewiesen, da auf den einzelnen Baugrundstücken genügend Platz zum Spielen vorhanden ist. Außerdem ist nach dem Flächennutzungsplan im künftigen Zentrum des Stadtteils Heinrichsheim ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Als Anbindung dazu dient ein Fußweg, der in die Heinrichsheimstraße einmündet.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Heinrichsheimstraße aus sowie über eine Ringstraße bzw. eine daran anschließende Sackstraße mit Wendehammer.

Der vorhandene Grünstreifen an der Heinrichsheimstraße ist mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Am Nordrand des Baugebietes ist ein 5m breiter privater Grünstreifen vorgesehen, der mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

Das bestehende Buschwerk am Ostrand des Baugebietes soll erhalten bzw. nach Süden erweitert werden.

Neuburg a.d. Donau, den 28. SEP. 1982  
Stadt Neuburg a.d. Donau



L a u b e r  
Oberbürgermeister

Begründung  
Haupt 05.10.2009

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. ~~XXXXXXXXXX~~ Stadt<sup>1)</sup> Neuburg a. d. Donau vom 28.09.82

für das Gebiet

"An der Heinrichsheimstraße"

umfassend die Grundstücke

s. Satzung

Entwurfsverfasser:

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

oder<sup>1)</sup>

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<sup>1)</sup>

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder<sup>1)</sup>

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

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

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<sup>1)</sup>

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:

s. Begründung (Text)

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt ..... 3000 ..... m — ~~XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX~~ östlich — des Ortskerns von Neuburg.  
 Es grenzt an das Baugebiet ~~XXXX Baugebiet~~ Ortsteil Heinrichsheim

Es hat eine Größe von ..... 3,6 ..... ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof . . . . .	4000	m	Volksschule . . . . .	2000	m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	1200	m	Versorgungsläden . . . . .	700	m
St.-Ulrichs-Kirche:	2000	m			

3. Das Gelände ist eben ~~ist hügelig / fällt nach~~  
 Das Grundwasser liegt ca. 3 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Humus und Kies  
 (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
 Es sind ~~XXXX~~ folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:  
 Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube muß der Aushub bis zum Kies erfolgen.

5. Es ist ~~XXXXXX~~ bereits folgende — Bebauung vorhanden:  
 7 Wohnhäuser E + D entlang der Heinrichsheimstraße  
 Es ist ~~kein~~ folgender — Baumbestand vorhanden:

An der Ostkante des Baugebietes ist zu erhaltendes Buschwerk vorhanden.

**C. Geplante bauliche Nutzung**

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
WA	3,6 ha	

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

33 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. 47 Wohnungen  
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen  
 -geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen  
 47 Garagen und PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 1 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
 Dann werden ca. 140 Einwohner mit ca. 50 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)		
umfaßt . . . . .	2,60	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . .	0,90	ha (2)
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2)) . . . . .		3,50 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . .		0,10 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . .		-,-- ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))		3,60 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . . .	97	%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . . .	3	%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . . .	--	%
	100	%

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . . .	74	%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . . . .	26	%
	100	%

d) Es ergibt sich eine  
 Bruttowohnungsdichte von 13 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland  
 Nettowohnungsdichte von 18 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

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

**E. Erschließung**

1. Das Baugebiet erhält über die Heinrichsheim Straße und die \_\_\_\_\_ Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.  
 2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in folgenden Teilabschnitten — hergestellt:

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~Gemeinde~~ Stadtwerke Neuburg  
 — des \_\_\_\_\_ Verbandes \_\_\_\_\_  
 Der Anschluß ist sofort ~~XXXXXXX~~ — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch  
 — Anschluß an die vorhandene ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ Stadtwerke Neuburg a. d. Donau  
 — des \_\_\_\_\_ Verbandes \_\_\_\_\_  
 Der Anschluß ist sofort ~~XXXXXXX~~ — möglich.  
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: \_\_\_\_\_  
 — ~~Einzelkläranlagen und Versickergruben nach DIN 4261~~

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Neuburg a. d. Donau.

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die städtische Müllabfuhr.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig ~~in folgenden Teilen~~ durch die ~~Gemeinde~~ Stadt Neuburg a. d. Donau. Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf ----- übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

I. Für die Wasserversorgung

1. Herstellungskosten:

- a) 490 lfm neuer Hauptstrang a 160 DM
- b) 185 lfm Anschlußleitungen a 95 DM
- c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 2525 DM ergibt bei 26 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 1920 DM

II. Für die Abwasserableitung:

1. Herstellungskosten:

- a) 510 lfm neuer Hauptsammler a 460 DM
- b) 195 lfm Anschlußleitungen a 145 DM
- c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:
- d)
- e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß 6100 DM, ergibt bei 26 Anschlüssen
- f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich

- 2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. 5260 DM

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
78 400,--	
17 575,--	
	65 650,--
	158 600,--
358 850,--	224 250,--

Kosten DM	Einnahmen DM
358 850,--	224 250,--
87 875,--	
264 735,--	
66 240,--	
15 725,--	
35 700,--	
33 000,--	
22 800,--	
	533 084,--
5 000,--	
3 100,--	
	7 290,--
893 025,--	764 624,--

Übertrag:

**III. Für Straßen, Wege und Plätze:**

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 3515 qm à 25,-- DM . . . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....
- c) Herstellung der Fahrbahnen
  - 477 lfm in 5,5 m Breite à 555 DM . . . . .
  - ..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . . . .
  - ..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . . . .
- d) Herstellung der Geh- u. Radweg à 288,-- DM
  - 230 lfm Geh- u. Radweg à 288,-- DM . . . . .
  - 85 lfm in 2,0 m Breite à 185 DM . . . . .
  - 255 lfm in 1,5 m Breite à 140 DM . . . . .
- e) Beleuchtung: 12 Einheiten à 2200 DM . . . . .
- f) Straßenentwässerung Sickerunglfm à pauschal DM . . . . .
- f) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) — f) genannten Kosten)
- g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. 11 840 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 <sup>einer Allee</sup> der Parkflächen 20 Stck. ~~maxxà~~ 250 DM . . . . .
- d) Anlage der Grünanlagen 620 qm à 5 DM . . . . .
- e) Erschließungsbeitrag (90% der unter a) — d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
 jährlich ca. 150 DM

**V. Sonstige Kosten:**

- 1. ./. . . . .
- 2. . . . .
- 3. . . . .
- 4. . . . .
- 5. . . . .

Übertrag:

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
893 025,--	764 624,--
Summe: 893 025,--	764 624,--

**VI. Nachfolgelasten:**

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich .....
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich: .....
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich .....
4. ....
5. ....
6. ....

Summe:

Der ~~Gemeinde~~ ~~Stadt~~ ~~Dem Markt~~ entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von ..... 128 401,-- DM  
 dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von ..... 19 170,-- DM

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

**G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:
2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

**oder<sup>1)</sup>**

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!