

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der ~~Aufstellung~~ - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 1 der Gemeinde Bergen

Ortsteil: Neuburg-Schrobenhausen, am östlichen Ortseingang
Landkreis: Planbezeichnung:
Fl.-Nr. 1) siehe Seite 2

Gemarkung: Bergen Plandatum: 8.11.74 Änderungsvermerk: 4.5.75

Entwurfsverfasser: Anton Fuchs, Architekt, 8852 Rain, Münchnerstr. 5

Einwohnerzahl der Gemeinde lt. Zählung vom 1.11.74:

340	Einwohner
-----	-----------

Gemeinde mit ~~geringer~~ - mittlerer - ~~erhöhter~~ Wohnsiedlungstätigkeit.

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die ~~Aufstellung~~ - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes erfolgt gem. - § 2 Abs. 2 BBauG - § 8 Abs. 2 - Satz 1 - Satz 2 - BBauG.
2. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde mit Regierungsentschließung vom Nr. genehmigt und mit Regierungsentschließung vom Nr. zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan gem. § 173 Abs. 1 Satz 2 BBauG erklärt.
3. Die ~~Aufstellung~~ - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Flächennutzungsplanes wurde mit Gemeinderatsbeschluß vom Nr. Seite beschlossen.
4. Der von ausgearbeitete Flächennutzungsplan-Entwurf befindet sich im Aufstellungsverfahren.
5. In dem Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz - teilweise - als dargestellt.
6. Begründung für die ~~Aufstellung~~ - ~~Änderung~~ - ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbesondere bei § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG) gem. Gemeinderatsbeschluß vom Nr. Seite: Bedarf an Bauland besteht, die Grundstückseigentümer sind verkaufsbereit.

B. Lage des Planungsgebietes

- im Anschluß an die best. Ortsbebauung, östlich
1. Das Planungsgebiet liegt ~~nicht im Außenbereich gem. § 22 BBauG~~ m 2) der Ortsgrenze von Bergen. Es erhält über die Erschließungsstraßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Erschließungsstraßen erfolgt der Anschluß ~~innerhalb~~ - ~~außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein: entfällt.

2. Entfernungen zu

a) Bahnhof Neuburg	8000	m	f) Gemeindkanzlei	100	m
b) Omnibushaltestelle	150	m	g) kath.-Kirche ³⁾	150	m
c) Volksschule Neuburg	8000	m	h) Postamt	150	m
d) Kindergarten	---	m	i)		m
e) Versorgungsläden	150	m	k)		m

1) TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben) 2) Himmelsrichtung 3) Angabe der Konfession

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 1. Geländeverhältnisse: uneben
..... max. Höhenunterschied: 250 m.
- 2. Vorhandener Baumbestand: entfällt
- 3. Bodenbeschaffenheit: sandiger Lehm
- 4. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: 3,00 m.
- 5. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: entfällt

D. Bodenordnende Maßnahmen

- 1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: entfällt
- 2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: entfällt
- 3. Eine Flurbereinigung — ist — ~~XXXXXX~~ — durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt seinerzeit Neuburg, jetzt Krumbach

E. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) wie folgt festgesetzt:

Besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
-WA- allgemeines Wohngebiet	4,98	TF: 86, 87, 99, 103, 105, 123, 140, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 204/3; Ganz: 84/3, 84/4, 104/1, 104/2, 104/3, 156, 157, 157/1, 157/2.

2. Flächenanteile:

Brutto-Baufläche	4,98 ha,	= 100 %
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	0,60 ha,	= 12,05 %
abzüglich Gemeinbedarfsflächen wie		
a) <u>Kinderspielplatz und Anwandweg</u>	0,10 ha,	= 2,01 %
b)	ha,	= %
c)	ha,	= %
d)	ha,	= %
Netto-Wohngebiet	4,18 ha,	= 85,94 %

3. Es wurden 34 Parzellen mit 34 Wohngebäuden und etwa 40 Wohneinheiten, 40 Garagen ~~und XXXXX PKW-Stellplätze~~ ausgewiesen. 40 Garagenstellplätze sind vorhanden.

4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 60 Einwohner mit 8 Volksschulpflichtigen Kindern. Der Einwohnerzuwachs ist deshalb gering, weil die Bauwerber zum Teil ortsansässig sind und daher nur umziehen.

