Betreff: Bebauungsplan „Alteneich-Sinnfeld“ in Alteneich
Gemeinde Berg im Gau, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

BEGRÜNDUNG

1 Planungsgrundlagen

1.1 Der Gemeinderat von Berg im Gau hat in seiner Sitzung vom 12.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alteneich-Sinnfeld", in Alteneich beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt bzw. berührt folgende Grundstücke, bzw. Teilflächen:

Fl.Nr. der Gemarkung Berg im Gau:

2845, 2846, 2847, 2847/5, 2847/6, 2847/7 (Wegteilstück), 2849 (Wegteilstück), 2850, 2851 (Tannenweg), 2855 (Straße "Am Moosgraben"), 2800 (Flurstraße), 2881, 2884, 2847/2 2847/4 und 22 (Arnbachstraße).

Der Geltungsbereich des Baugebietes wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nr. 2884, 2857/2 (Moosgraben), und 2851 (Feldweg)

im Westen: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nr. 22 (Arnbachstraße), 2800 (Flurstraße) 2882, 2882/1, 2851 (Tannenweg), 2848/1, 2847/3, 2846/3 und 2845.

im Süden: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nr. 2845, 2839/3, 2839/4 und 2839/9

im Osten: Grundstücke/Teilflächen Fl.Nr. 2855 (Straße "Am Moosgraben"), 2851 (Tannenweg/Feldweg), 2840 (Feldweg) und 2880

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg im Gau ist in Aufstellung. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2 Lage und Beschaffenheit

Das Baugebiet grenzt im Nordosten an die bestehende Bebauung an.

Die umgrenzende Bebauung besteht überwiegend aus Einzel- bzw. Doppelhausbebauung (erdgeschoßig mit ausgebautem Dachgeschoß)

Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

3 Städtebauliches Konzept

Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern in erdgeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß geplant.

Für das gesamte Wohngebiet gilt eine Wohneinheitenregelung von max. 2 WE pro Grundstück.

Damit soll der dörfliche Charakter des Ortes Alteneich erhalten und eine zu massive Bebauung vermieden werden.

Auch das Verkehrsaufkommen sowie die Zahl der Stellplätze wird damit gering gehalten.

Die geplante Bebauung soll vorerst nach Norden und Osten den Ortsrand bilden, eine Erweiterung ist in nächster Zukunft nicht geplant.

4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der "Arnbachstraße" bzw. "Flurstraße" aus, über die teilweise ausgebauten Siedlungsstraßen "Am Moosgraben" und "Tannenweg".

5 Grünordnung

Die Ortsrandeingrünung im Osten ist auf den Privatgrundstücken festgesetzt und wird durch Grunddienstbarkeiten sichergestellt.

Der weit einsehbare, empflindlichere Ortsrand im Norden wird teilweise auf öffentlichem (3,0 m), teilweise auf privatem (3,0 m) Grund eingegrünt. Bei dieser Lösung wird vor allem eine Bepflanzung vor der Einzäunung zur freien Landschaft hin erreicht.

Auf einer ca. 2500 m² großen öffentlichen Grünfläche im Osten sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die im Zuge der Erschließung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) von der Gemeinde erbracht werden.

6 Infrastruktur

Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung können durch Anschluß an die bestehenden Einrichtungen hergestellt werden.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) in Berg im Gau sind für den Einwohnerzuwachs ausreichend.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	3,05 ha
davon entfallen auf		
Nettowohnbaufläche:		2,35 ha
Verkehrsfläche:		0,45 ha
öffentliche Grünfläche:		0,25 ha
Anzahl der Wohneinheiten:	ca.	40
Einwohnerzuwachs:	ca.	120

8 Kosten

	DM	DM
Wasserversorgung		
ca. 420 lfm Hauptleitung	à 190,00	79.800,00
ca. 300 lfm Anschlußleitung	à 110,00	33.000,00

Abwasserbeseitigung

ca. 420 lfm Hauptleitung	à 400,00	168.000,00
ca. 300 lfm Anschlußleitung	à 160,00	48.000,00
		DM 328.000,00

Straßen

Herstellen Fahrbahn und Parkstreifen in 6,0 m Breite		
ca. 420 lfm	à 750,00	315.000,00
Ausbau Fahrbahn in 6,0 m Breite		
ca. 120 m	à 400,00	48.000,00

Beleuchtung

ca. 15 Einheiten	à 2500,00	37.500,00
	Gesamt DM	**729.300,00**

Pfaffenhofen, 15.12.1995

geändert: 21.05.1996
12.09.1996

Wipfler Planungsgesellschaft mbH