

BEGRÜNDUNG

Stand – 26.10.01

zum Bebauungsplan „Am Neuburger Weg“ der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Unterstall

Seite 1

Die Gemeinde Bergheim, Landkreis Neuburg - Schrobenhausen, beabsichtigt zur Gewinnung eines Wohnsiedlungsgebietes das im räumlichen Geltungsbereich erfasste Gebiet als „allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen. Das Baugebiet soll zur Erlangung von Wohnbaugrundstücken dienen und die verkehrsmäßige Erschließungssituation im Bereich Neuburger Weg verbessern.

Das überplante Gelände liegt im Süd-Westen der Gemarkung Unterstall, direkt angrenzend an bereits bestehende Wohnbauflächen.

Es umfasst folgende Flächen/ Teilflächen der Gemarkung Unterstall:

die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen von FINr. 754/4 und 754/6, die bereits als private Grünfläche bestehende FINr. 753, die öffentliche Fläche FINr. 753/2, die Teilfläche der Erschließungsstraße „Kindsweg“ FINr. 784.

Im **Norden** wird das Gebiet begrenzt von der bereits bestehenden Wohnbebauung „Am Kindsweg 2“, bzw im Nordwesten durch den weiter bestehenden Wirtschaftsweg FINr 784, im **Süden** von der landwirtschaftlichen Fläche FINr. 755, im **Osten** von der bereits bestehenden Wohnbebauung auf FINr. 754/5 und der fußläufigen Verbindung zwischen Neuburger Weg und Kindsweg, Teilfläche von 753/5, im **Westen** von der Teilfläche des Wirtschaftsweges FINr. 763.

Über den Kindsweg wird das geplante Baugebiet mit dem gewachsenen Ortskern verbunden. Durch die Verknüpfung von „Kindsweg“ und „Am Neuburger Weg“ über die geplante Wendeschleife wird eine verkehrsmäßig sinnvolle und notwendige Anbindung geschaffen.

Das leicht nach Südwesten abfallende Gelände ist für die vorgesehene Wohnbebauung gut geeignet. Probleme mit dem Baugrund sind nicht zu erwarten.

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

Die zu erwartende Mehrung der Einwohnerzahl infolge dieses Baugebietes kann durch die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde, wie Kindergarten, Schule und Friedhof, ohne wesentliche Probleme aufgenommen werden.

Den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung dürfte der Bebauungsplan „Am Neuburger Weg“ nicht entgegenstehen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Erschließung und Bebauung in etwa 5 Jahren abgeschlossen sein wird.

Begründung des Standortes

Die vorgesehene Planung ist in dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim nicht enthalten. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und muss nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Die überplante Fläche liegt günstig zum Ortszentrum und stellt eine gewisse Abrundung dar.

Die verkehrsmäßige Erschließung der bereits vorhandenen Wohnbebauung „Am Neuburger Weg“ wird durch die vorgesehene Planung wesentlich verbessert.

Leitgedanken der Planung

Die Grundüberlegung bei der Ausarbeitung des Planes war, die Struktur des vorhandenen Straßennetzes aufzunehmen und folgerichtig weiterzuentwickeln.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden über eine ausreichend dimensionierte Wendeschleife zusammengeführt.

Die Neuanlage der Straßen ist so bemessen, dass kein unnötiger Verkehrsfluss entsteht und somit der Fußgänger einschließlich der Kinder sich ungefährdet auf der gesamten Verkehrsfläche bewegen kann.

Die Anordnung der Hauskörper orientiert sich an der Himmelsrichtung und hält sich dabei an die Grundstücksgrenzen, um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Ein Anliegen ist dabei eine den Straßenraum definierende Bebauung, die möglichst nah an die Verkehrsfläche anschließt.

Mit der Abgrenzung zur freien Landschaft durch eine teils öffentliche teils private Grünfläche soll ein alten Ortsrändern ähnlicher Abschluss (Obstbäume und lockere Heckenbepflanzung) hergestellt werden. Der Ausbau der Verkehrswege soll den Leitgedanken der Verkehrsberuhigung aufnehmen und den Fußgänger wieder in den Vordergrund stellen. Die ausgewiesenen Standorte für Einzelbäume sollen dies in Verbin-

BEGRÜNDUNG

Stand – 26.10.01

zum Bebauungsplan „Am Neuburger Weg“ der Gemeinde Bergheim, Ortsteil Unterstall

Seite 2

derung mit einem abwechslungsreichen öffentlichen Straßenraum und großzügigen Randausbildungen mit fugenoffenen Belägen unterstützen und ein alles in allem wohnenswertes Umfeld schaffen.

Das typisch ländliche strukturierte Wohnumfeld wird u. a. dominiert von einer lockeren Bebauung. Um diesen Siedlungstypus im ländlichen Raum weiter zu erhalten und zu entwickeln, wird die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte auf max. 2 beschränkt.

Der geforderte Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, den das Baugebiet darstellt, wird komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen. Diese als ökologische Ausgleichsfläche gekennzeichneten Flächen liegen im Süden und Westen des Geltungsbereiches und werden soweit sie auf privaten Grundstücken liegen über Grunddienstbarkeiten gesichert.

Diese Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde naturgerecht angelegt.

Die private Grünfläche auf FINr. 753 bleibt unverändert.

Die öffentliche Fläche FINr. 753/2 „Kreuz“, bleibt bestehen und wird in die Planung der Wendeschleife integriert.

Ein Spielplatz wird nicht eingeplant, da in diesem ländlichen Raum in zumutbarer Entfernung genügend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind.

Die Gemeinde Bergheim beabsichtigt die zu überplanenden Grundstücke nicht zu erwerben. Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sowie die Erschließung und Eingrünung wird durch Vertrag nach § 11 und § 124 BauGB auf den Eigentümer der FINr. 754/4 und 754/6 übertragen. Erschließungskosten fallen deshalb für die Gemeinde nicht an.

Flächenbilanzierung

	ha	%
1. Gesamtfläche	0,88	100,0
1.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	0,16	18,2
1.2 Nettobauland	0,47	53,4
1.3 Ausgleichsflächen		
privat	0,07	8,0
öffentlich	0,08	9,0
1.4 sonst. private Grünflächen	0,10	11,4

Wohnungserhebung

Einzelhäuser	2	2 WE
davon mit Einliegerwohnung	1 (geschätzt)	1 WE
Doppelhäuser	4	8 WE

11 WE

Egweil, den 26.10.2001

Bergheim, den 25. 11. 2002
Gemeinde Bergheim



KOPPOLD & BECK
DIPL. ING. (FH) ARCHITEKTEN
LUITPOLDSTR. 666 86833 NEUBURG/DO.
TEL. 09431/538696 FAX 09431/6403590

Architekten Beck-Koppold i.a.

Stadlmeier, 1. Bürgermeisterin