

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
" G A C H E N B A C H - N O R D / E R W E I T E R U N G I V "  
DER GEMEINDE GACHENBACH

umfassend die Teilflächen folgender Flurnummern:

78, 380, 381, 382 und 386 der Gemarkung Gachenbach

Planverfasser: Ing. Reinhard Skiebe  
Architekt  
Deuringerstr. 18  
8890 Aichach

Fassung : vom 20.01.1993

Redaktionell geändert gem. Gemeinderatsbeschuß vom 06/04/93

## 1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach entwickelt.

## 2.) Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll insbesondere für ortsansässige Bauinteressenten Bauland gewonnen werden.

## 3.) Lage und Größe des Baugebietes

Das auszuweisende Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gachenbach. Es grenzt im Süden an ein überwiegend bebautes Wohngebiet an. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt bei der Einrechnung der halben Zufahrtsstraße ca. 3,3 ha. Kirche und Friedhof liegen ca. 1500 m entfernt. Die übrigen Versorgungseinrichtungen liegen in den benachbarten Städten Schrobenhausen und Aichach.

## 4.) Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet fällt nach Nordosten leicht ab und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Baumbestand vorhanden.

## 5.) Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), festgesetzt. Es sind 32 I+D-geschoßige Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten geplant, die schätzungsweise bis zu 100 Einwohner aufnehmen werden. Voraussichtlich werden dann ca. 5-7 volksschulpflichtige Kinder in dem Gebiet wohnen.

## 6.) Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche	48.000 m <sup>2</sup>	=	100%
Nettowohnbauland	24.600 m <sup>2</sup>	=	51%
Freifläche Feldkreuz	1.400 m <sup>2</sup>	=	3%
Ökol.Ausgl.fl. + Retentionsraum	13.700 m <sup>2</sup>	=	29%
Straßen- und Grünflächen	8.300 m <sup>2</sup>	=	17%
öffentlicher Bereich (gesamt)	9.700 m <sup>2</sup>	=	20%
" " mit Retentionsraum	23.400 m <sup>2</sup>	=	48%
Mittlere Grundstücksgröße netto	820 m <sup>2</sup>		

Pro Hektar Bauland befinden sich netto 13 Wohneinheiten (ohne Allee und Retentionsraum).

#### 7.) Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil der benötigten Flächen befindet sich im Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren wird deshalb eingeleitet.

#### 8.) Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird sowohl über die Ortsverbindungsstraße nach Peutenhausen, als auch über die Kapellenstraße erschlossen. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Gachenbach.

#### 9.) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die bestehende Wasserversorgung des WZV Beinberggruppe sichergestellt.

#### 10.) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die vollbiologische Kläranlage im Ortsteil Weilach sichergestellt.

#### 11.) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke.

#### 12.) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral von einem Privatunternehmer, im Auftrag des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vorgenommen.

#### 13.) Immissionen

Durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten, die zu dulden sind.