

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Berg im Gau beschloß in seiner Sitzung vom 10.02.1992 die Änderung des Bebauungsplanes "Siefhofen", genehmigt am 28.10.1968.

Der geänderte Bebauungsplan wird mit "Siefhofen - Änderung" bezeichnet.

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ~~teilweise~~ als allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO (Bau-nutzungsverordnung, ~~und teilweise als Mischgebiet (M1), gem. § 6 BauNVO~~, festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 3. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Osten von Siefhofen und ist bereits zum Teil bebaut. Die kath. Kirche, Volksschule und Omnibushaltestelle sind ca. 600 m vom Baugebiet entfernt in Berg im Gau. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Berg im Gau in ca. 600 m entfernt vorhanden. Das Baugebiet wird über die bereits bestehende Erschließungsstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung wurde bereits durchgeführt.

Das Baugebiet fällt nach Süden ab.

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 679/Teilfläche, 730/1, 730/2, 730/5, 730/6, 730/7, 730/8, 730/9, 730/10, 730/11, 730/12, 730/13, 730/14, 730/15, 730/16, 730/17, 730/18, 730/19, 730/20, 730/21, 731/1, 731/2.

Das Baugebiet wird umgrenzt:

Im Norden:    von der bereits bestehenden Erschließungsstraße

Im Osten:     von landwirtschaftlicher Nutzungsfläche

Im Süden:     von der bestehenden Staatsstraße 2046

Im Westen:    von bestehender Wohnbebauung.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Um eine wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen ist eine Änderung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Es soll nun die Möglichkeit der Doppelhausbebauung auf den dafür geeigneten Grundstücken bestehen. Ein ordnungsgemäßer Dachausbau soll durch die Erhöhung der Dachneigung und die Zulässigkeit von Dachgauben für die bereits bestehende, sowie für die neu zu planende Bebauung ermöglicht werden.

#### 5. Flächenbilanz

|                        |     |         |
|------------------------|-----|---------|
| allgemeines Wohngebiet | ca. | 2,24 ha |
| <del>Mischgebiet</del> | ca. | 0,60 ha |
| <hr/>                  |     |         |
| Bruttowohnbaufläche    | ca. | 2,84 ha |
| davon                  |     |         |
| Verkehrsfläche         | ca. | 0,41 ha |
| Nettowohnbaufläche     | ca. | 2,43 ha |

#### 6. Infrastruktur

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen.

**ING. BÜRO K. WIPFLER BDB**

Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung  
für Hoch-, Tief- u. Industriebau

**HOHENWARTER STRASSE 124**

**85276 PFAFFENHOFEN/WM**

Tel. 0844178-0 11-13, Fax 01341

Der Entwurfsverfasser:

Ing.-Büro K. Wipfler

Pfaffenhofen, 25.01.1995

geändert, 01.08.1995