

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde / Stadt xxx Feldkirchen  
vom August 1967 für das Gebiet der Ortschaft Feldkirchen

umfassend die Grundstücke zentral um den Ortskern Feldkirchen

Entwurfsverfasser: Architekt Sigmund Hagl, Neuburg, Karlsbader Str. 10

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom 8. Juli 1968 entwickelt.

oder\*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... ab.  
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht: -

oder\*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG): -

oder\*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG): -

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt ..... m — xxxxx nördlich — xxxxx südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von Feldkirchen  
Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — der Stadt Neuburg d. d. Donau

Es hat eine Größe von ..... ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	1.000 m	Volksschule	500-1200 m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	..... m	Versorgungsläden	..... m
Kirche	- 1.000 m		..... m

3. Das Gelände ist ~~eben~~ xxxxxx ist hügelig — fällt nach xxxxxx leicht — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 6-7 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus festem Boden, Kies

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)  
Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:  
gut tragender Baugrund Kiessande

\*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch keine ~~XXXXXX~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Ortskern mit 22 Gehöften Landwirtschaft, ca. 80 Wohnstätten, 3 Betriebe

Es ist kein ~~XXXXXX~~ — Baumbestand vorhanden: Obstgärten, 4 Linden

### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Bauland (WA)	23,54 ha	187/1*, 187*, 186*, 168*, 66*, 68*, 342*, 341*, 27, 30, 40, 44/7, 45, 46, 48, 49, 50, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 79, 81, 101, 102, 103, 105, 106, 112, 113, 114, 119, 124, 125, 129, 182, 184, 185;
I) GRZ. 0,4 / GFZ. 0,5 (II) GRZ. 0,4 / GFZ. 0,8		
III) GRZ. 0,4 / GFZ. 1,0 (I+D) 0,4 / 0,5		
Mischgebiet (MI) wie vor bei (WA)	10,91 ha	
	34,45 ha	bereits bebaute Fl.-Nr. wurden hier nicht aufgeführt.

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

I+D	1-2	-geschoßige Wohngebäude mit ca.	20	Wohnungen	} nur Neubauten, der Altbestand wurde hier nicht m. erfaßt.
I	1	-geschoßige Wohngebäude mit ca.	8	Wohnungen	
II	2	-geschoßige Wohngebäude mit ca.	338	Wohnungen	
III	3	" " " "	63	"	
	385	Garagen und	40	PKW-Stellplätze.	429 + 128 Altbauw. = 557

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 1.400 Neuzugang Einwohner mit ca. 500 (als Neuzugang) volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) **einschl. Altbestand**

umfaßt	29,78	ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	4,27	ha (2)
Somit umfaßt das <b>Bruttowohnbauland</b> (= Summe aus (1) und (2))	34,05	ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,18	ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen <b>Spielplätze Kleinkinder</b>	0,22	ha (5)
Somit umfaßt die <b>Bruttowohnbaufläche</b> (= Summe aus (3), (4) und (5))	34,45	ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	98,8%
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	0,5%
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	0,7%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	87,4%
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	12,6%
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von	16,4	Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von	18,7	Wohnungen je ha Nettowohnbauland.





	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	285.000	
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. <b>gedeckt</b> DM		
<b>II. Für die Abwasserableitung:</b>		
1. Herstellungskosten:		
a) 2.250 lfm neuer Hauptsammler à 75,-- DM	168.750	
b) 3.040 lfm Anschlußleitungen à 45,-- DM	136.800	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen: <b>die Haupt- und Nebensammler sind zum großen Teil bereits vorhanden. Alle übrigen Haupt- und Nebensammler werden bei Bedarf jeweils erweitert. Die Klär-</b>		
d) <b>anlage besteht seit 1965 ca.</b>	40.000	
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ca. 1.800 DM, ergibt bei 103+197 Anschlüssen 540.000,--		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich -		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. <b>gedeckt</b> DM		
<b>III. Für Straßen, Wege und Plätze:</b>		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: <b>erfolgte durch Grundstücksabtretungen</b>		
c) Herstellung der Fahrbahnen <b>alte und neue Fahrbahnen</b>		
730+570 lfm in 9,00 m Breite à 200,-- DM <sup>teilw.</sup>	260.000	
565 lfm in 7,50 m Breite à 180,-- DM <sup>Staatsstr.</sup>	101.700	
2.900 lfm in 6,00 m Breite à 140,-- DM <sup>Baujahr 65</sup>	406.000	
525 lfm in 3,00 m Breite à 100,-- DM	52.500	
d) Herstellung der Gehbahnen		
1.300 lfm in 2,00 m Breite à 40,-- DM	52.000	
3.990 lfm in 1,50 m Breite à 30,-- DM	119.700	
reine Verbindungswege 395 # 47 3,00 " à 45,-- DM	17.775,--	
d) Beleuchtung: 47 Einheiten à 700,-- DM	32.900,--	
e) Straßenentwässerung 5.290 lfm à 10,-- DM	52.900	
f) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — f) genannten Kosten)		
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. <b>8.000,--</b> DM		
Übertrag:	1.726.025	

Übertrag:

**IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:**

1. Herstellungskosten

- a) Grunderwerb für 5.200 qm à 35.-- DM . . . . .
- b) Folgende Maßnahmen für Freilegung: .....
- c) Anlage der Parkflächen 1.200 qm à 45.-- DM . . . . .
- d) Anlage der Grünanlagen 4.000 qm à 15.-- DM . . . . .
- e) Erschließungsbeitrag (.....% der unter a) — d) genannten Kosten)
- f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich: -- .....

2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind:  
jährlich ca. 600.-- DM

**V. Sonstige Kosten:**

- 1. Kinderspielplatz - Ausstattung .....
- 2. ....
- 3. ....

**VI. Nachfolgelasten:**

- 1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich -- .....
- 2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:  
trifft nicht zu .....
- 3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich  
Sportplatz vorhanden, weiterer Sportplatz für die Jugend im Bau; .....
- 4. Kinderspielplatz in Vorbereitung; .....
- 5. Kindergarten in Planung; .....
- 6. ....

Kosten DM	Einnahmen DM
<b>1.726.025</b>	
182.000	
54.000	
60.000	
12.500	
2.034.525	

Summe:

Der Gemeinde / Stadt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . . . DM  
dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, II. 2, und IV. 2) von . . . . . DM



### G. Weitere Erläuterungen

Die Gemeinde Feldkirchen war ursprünglich eine rein ländliche Gemeinde.

Als nach dem Krieg die sog. "Neufeld-Siedlung" und "Römerfeld" (noch im Stadtbereich) nach und nach errichtet wurde, kam auch in den folgenden Nachkriegsjahren die private Bautätigkeit in Feldkirchen immer mehr zum Tragen.

So wurde, um die Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken, von der Regierung von Schwaben die Erstellung eines Flächennutzungsplanes gefordert. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Schwaben selbst gefertigt und am 8. Juli 1968 genehmigt. Gleichzeitig wurde die Erstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Feldkirchen (Ortsteil Feldkirchen) gefordert. Dieser Bebauungsplan wurde nach mehrmaliger Neufassung im Jahre 1968 fertiggestellt und liegt seitdem im Landratsamt Neuburg a. d. Donau.

Bis jetzt wurden ca. 50 - 60 Wohnhäuser gebaut, der Ort ist seit 1964/65 voll kanalisiert und seit 1964/65 an das Wasserleitungsnetz der Stadt Neuburg angeschlossen.

Sämtliche Straßen im Ortsbereich sind voll ausgebaut, und im Zuge der weiteren Bebauung werden die Straßen sofort mit ausgebaut.

Die relativ günstigen Grundstückspreise und die günstige Lage in unmittelbarer Nachbarschaft Neuburgs hat dazu geführt, daß die 1968 ausgewiesenen Baugebiete schon zum Teil bebaut sind.

Neuburg/Donau, den 23. März 1973

8859 Feldkirchen, den 15.03.1973

Der Entwurfsverfasser

Sigfried Hagg

Architekt

8859 Neuburg/Donau  
Karlsbader Str. 10  
Tel. 663

(Stadt - Markt - Gemeinde)

Gemeinde/Bürgermeister