



B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Zell, Kreis Neuburg a. d. Donau, für das Gebiet -Ortsteil Rödenhof Ost-.

Aufgestellt gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341).

- 1) Bei der Aufstellung des vorliegenden Planes wurde davon ausgegangen, daß ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, da der Bebauungsplan ausreicht um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde Zell/Rödenhof hat als rein ländliche Gemeinde in Rödenhof nur einen begrenzten Baulandbedarf für die Errichtung von ca. ~~20-30 Eigenheimen und Mietwohnungen~~, und im Mischgebiet 6 Bauplätzen für Gewerbebetriebe mit Wohnungsbauten.

Für diesen Bedarf werden in geeigneter Lage, zum Teil an bereits ausgebauten Wegen, im übrigen in einer noch besonders zu erschließenden Fläche, zusammengefaßt ca. 3,00 ha, als Bauland neu angewiesen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan durch die graue Geltungsbereich-Grenze gegen nicht bebaubare Flächen wie Altbaugrundstücke, Wiesen und Äcker (Außenbereiche) abgegrenzt.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten ~~Wohn- und Neben-~~^{Gewerbegebiete} Gebäude entsprechen ungefähr dem Bedarf der nächsten 5 bis 10 Jahre.

- 2) Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfordert die Abtretung von kleineren Teilstücken für Straßenflächen der Grundstückseigentümer folgender Flurnummern:

~~1181~~ / 1181/1 / 1181/2 / 1181/4 / 1181/5 / 1181/6

Da für diese Abtretungen keine Ersatzgrundstücksflächen zur Verfügung stehen, wird das Grenzregelungsverfahren gem. § 80 ff, des BBauG hiermit vorgesehen.

- 3) Die Gesamtkosten der Erschließung für das Baugebiet, Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Gehweg und sonstige Nebenleistungen erfordern einen Mindestaufwand von ca. 200.000,- DM. Weitere Erschließungskosten entstehen im Augenblick nicht. Diese Kosten werden von der Gemeinde auf die Grundstücksbesitzer umgelegt.