

Begründung

zum einfachen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Neuzell, Ortsteil Neuzell, Stadt Beilngries, Landkreis Eichstätt

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 13, 13/1, 37 Tfl. und 46/1 der Gemarkung Neuzell. Der Geltungsbereich beinhaltet das Betriebsgrundstück, das Baugrundstück und einen dazwischen verlaufenden Wirtschaftsweg.

Der Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 46/1 beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses hinter dem elterlichen Betrieb, einem Bauunternehmen, in dem er in Zukunft der Betriebsinhaber wird. Nur wegen unbebauter Flächen am Lagerplatz wird der Wohnhausbau außerhalb des Betriebsgeländes errichtet. Die Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgt im Hinblick auf die Problematik der Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb.

Als Gebietscharakter wird ein GE festgelegt, in dem Betriebsleiter- und Betriebsinhaberwohnungen zulässig sind. Der Flächennutzungsplan wird bei einer der nächsten Änderungen entsprechend angepaßt.

Auch unter Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsbildes und des Landschaftsbildes von Neuzell ist eine Überplanung, wie vorgesehen, sinnvoll.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie die straßenmäßige Erschließung wird ebenso sichergestellt, wie die ordnungsgemäß Abwasserbeseitigung zur bestehenden Kläranlage Beilngries.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme dieser Fläche stellt die Stadt Beilngries im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Grundstücksflächen als ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung.



Franz X. Uhl
1. Bürgermeister



Gesamtfläche L.Nr. 72, Gemarkung Neuzell: 2.986 m²



Ausgleichsfläche Größe: 600 m²

für Wohnendhausgebiet

"Am Steinbügl" - Aschbuch

Ausgleichsfläche

für Gewerbegebiet

Neuzell

Größe: 600 m²

Gemarkung

Neuzell

Gemarkung

Paulushofen

Staatstraße

Neuzell

Richtung

Grampersdorf

Richtung
Paulushofen



[Handwritten Signature]
Franz X. Ull
1. Bürgermeister



M 1 : 5.000