Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde / ~~Stadt~~ Wintershof

vom 07.11.1973 19.... für das Gebiet nord-östl. vom Ortskern

umfassend die Grundstücke 30/2, 31/2, 285, 285/2, 285/4, 285/5, 285/6, 285/7, 285/8, 303

Entwurfsverfasser: Fred Weidinger, Architekt BDA, 8833 Eichstätt, Weißenburger Str. 16

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom ..... 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): Die Gemeinde ist ringsum von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und nimmt eine regelmäßige Entwicklung

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt 200 m — nördlich — ~~xxxxx~~ — ~~xxxxx~~ — östlich — des Ortskerns von Wintershof

   Es grenzt an das Baugebiet — ~~xxxxxxxxx~~ — des Ortskernes direkt an

   Es hat eine Größe von 2,95 ha.

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

Bahnhof	..... m	Volksschule	..... m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	200 m	Versorgungsläden	300 m
..... Kirche:	200 m	.....	..... m

3. Das Gelände ist eben — ~~xxxxxxx~~ — fällt nach SO leicht — ~~xxx~~ — ab.

   Das Grundwasser liegt ca. ..... m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Jura-Plattenkalken mit humoser Überdeckung
   (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

   Es sind keine — ~~folgende~~ — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

*) Nichtzutreffendes streichen!

5. Es ist noch ~~keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden: Wohn- und Landwirtschafts-Bauten entlang der Ortsstraße

Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden: Obstbäume

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Reines Wohngebiet	2.33 ha	285+, 285/5, 285/7, 285/8+
Dorfgebiet	0.62 ha	285/6, 31/2, 285/4, 285/2

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

~~14~~ 20 1-geschoßige Wohngebäude mit ca. ~~18~~ Wohnungen

~~8~~ 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. ~~10~~ Wohnungen

-geschoßige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

~~22~~ ~~34~~

34 Garagen und 10 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 6 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 102 Einwohner mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	2.0524 ha (1)	
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . .	0.2626 ha (2)	
Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) .		2.3150 ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen		0.0150 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen		------ ha (5)
Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5))		2.3300 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	19,35 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	0,65 %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . .	%
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	87,2 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . .	12,8 %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von 14.7 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von 17 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: .....

.....

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Erschließungs- Straße und die Orts- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt: .....

.....

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ — ~~geplante~~ — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Wintershof — des Zweck- Verbandes Eichstätter Berggruppe

   Der Anschluß ist sofort — ~~etwa ab~~ ..... — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

   — Anschluß an die ~~vorhandene~~ — ~~im Bau befindliche~~ — geplante — zentrale Kanalisation der ~~Gemeinde~~ / Stadt Eichstätt — des ..... Verbandes .....

   ..... Der Anschluß ist ~~sofort~~ — etwa ab 1977 — möglich.

   — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: .....

   .....

   — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Fränkischen Überland-werkes Nürnberg
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch geordnete Deponie auf vorhandenen Müllplatz
7. Die Erschließung erfolgt vollständig — ~~in folgenden Teilen~~ — durch die Gemeinde / ~~Stadt~~ Wintershof

   Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf .....

   übertragen: .....

   .....

F. Überschlägig ermittelte Kosten

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung		
1. Herstellungskosten:		
a) 270 lfm neuer Hauptstrang à 124,— DM	33 480,—	
b) 94 lfm Anschlußleitungen à 78,— DM	7 332,—	
c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM ergibt bei ..... Anschlüssen		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
Übertrag:		

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) 268 lfm neuer Hauptsammler à 256,-- DM	68 608,--	
b) 84 lfm Anschlußleitungen à 120,-- DM	10 080,--	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM, ergibt bei ..... Anschlüssen		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 2 320 qm à 12,-- DM . . .	27 840,--	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Herstellung der Fahrbahnen		
272 lfm in 6 m Breite à 380,-- DM . . .	103 360,--	
77 lfm in 9,5 m Breite à 220,-- DM . . .	16 940,--	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Herstellung der Gehbahnen		
268 lfm in 9,5 m Breite à 80,-- DM . . .	21 440,--	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Beleuchtung: 9 Einheiten à 1600,-- DM . . .	14 400,--	
e) Straßenentwässerung 244 lfm à 64,-- DM . . .	15 616,--	
f) Erschließungsbeitrag (90 % der unter a) — f) genannten Kosten)		179 636,--
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
Übertrag:		

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:		
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für 146 qm à 12,-- DM . . .	1 752,--	
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
c) Anlage der Parkflächen 146 qm à 55,-- DM . . .	8 030,--	
d) Anlage der Grünanlagen qm à DM . . .		
e) Erschließungsbeitrag (% der unter a) — d) genannten Kosten)		8 672,--
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. DM		
V. Sonstige Kosten:		
1.		
2.		
3.		
VI. Nachfolgelasten:		
1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich		
2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:		
3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich		
4.		
5.		
6.		
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 dauernde Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland kann die Gemeinde Wintershof nur durch Ausweisung und Erschließung einer größeren, zusammenhängenden Fläche befriedigen, so daß mit einer baldmöglichen Bebauung gerechnet werden kann.

In diesem Zusammenhange sind Wasser- und Stromversorgung gesichert, eine geordnete Müllablagerung gewährleistet und die Abwasserbeseitigung mit Anschluß an das Entsorgungsnetz der Stadt Eichstätt möglich.

Der räumliche Geltungsbereich, unmittelbar nordöstlich des Ortskernes gelegen, kann sowohl nach Westen wie auch nach Osten bedarfsweise Erweiterung finden und dabei jeweils Kontakt mit bestehender Bebauung aufnehmen bzw. behalten. In ihm herrscht das freistehende, ebenerdige Eigenheim vor.

Das Baugebiet selbst ist durch eine Wohnstraße an die Ortsstraße und dadurch kurzmöglich an den überörtlichen Verkehr der Bundesstraße B 13 und der Staatsstraße St 2225 angebunden.

Die dargestellte und festgesetzte Bepflanzung dient zur Gliederung der einzelnen Wohnbauflächen und deren homogenen Einbindung in das Dorfbild.

Eichstätt, den 3.11.1973

FRITZ WEIDINGER

GEMEINDE WINTERSHOF BAYERN

Angebmeier