

# Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 2 Gemeinde — ~~Markt~~ — Stadt<sup>1)</sup> Windberg vom 13.3.1986

für das Gebiet Hochgarten-Steinhöhe

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 203

Entwurfsverfasser: — Arch. W. Hornberger, Stadtplatz 22, 8443 Bogen

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~Marktzugehörigen Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~  
Windberg/Neukirchen — vom 28.2.1986 entwickelt.

oder<sup>1)</sup>

~~Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde  
ab. Der Flächennutzungsplan soll geändert werden; das  
Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:~~

oder<sup>1)</sup>

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

oder<sup>1)</sup>

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

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.~~

oder<sup>1)</sup>

~~Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit  
Beschuß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:~~

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Deckung der Baulandnachfrage für Gemeindebürger

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!



**B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Gebiet liegt 400 m — nördlich — ~~XXXXX~~ — ~~XXXXXX~~ ~~XXXX~~ — des Ortskerns von Windberg  
 Es grenzt an das Baugebiet — ~~XXXXXX~~ Hochgarten-Riedfeld

Es hat eine Größe von 1,3164 ha.

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

Bahnhof	<u>2 000</u> m	Volksschule	<u>2 300</u> m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>400</u> m	Versorgungsläden	<u>350</u> m
Kirche:	<u>500</u> m		

3. Das Gelände ~~XXXXXX~~ — ~~ist eben~~ — ~~ist~~ ~~XXXXXX~~ ~~flach~~ fällt nach Osten ~~nicht~~ — stark — ab.

Das Grundwasser liegt ca. 0/0 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus steiniger Boden

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

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

5. Es ist noch keine — ~~keine~~ ~~XXXXXX~~ — Bebauung vorhanden:

Es ist ~~keine~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:

Erlenstreifen-Ostseitig

**C. Geplante bauliche Nutzung**

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

Art der Nutzung <small>(§§ 1 ff. BauNVO)</small>	Bruttofläche	Fl.-Nr. <small>(die mit *) bezeichneten teilweise)</small>
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>1,3164</u>	<u>203 216/2*</u> <u>215*</u>

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

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

12      2 —geschoßige Wohngebäude mit ca. 14      Wohnungen  
 —geschoßige Wohngebäude mit ca.      Wohnungen  
 —geschoßige Wohngebäude mit ca.      Wohnungen

24      Garagen und      24      PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Dann werden ca. 37 Einwohner mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)			
umfaßt	0,9694	ha	(1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,0810	ha	(2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	1,0504	ha	(3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen	0,1880	ha	(4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	0,0780	ha	(5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	1,3164	ha	(6)
b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf			
das Bruttowohnbauland (3)	80	%	
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	14	%	
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	6	%	
	100	%	
c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf			
das Nettowohnbauland (1)	92	%	
die Verkehrsflächen für die Innere Erschließung (2)	8	%	
	100	%	
d) Es ergibt sich eine			
Bruttowohnungsdichte von	10	Wohnungen je ha Bruttowohnbauland	
Nettowohnungsdichte von	13	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~~ ~~in folgenden Baugebiet~~ ~~in folgenden Teil des Baugebietes~~ — notwendig:

### F. Erschließung

- Das Baugebiet erhält über die Hl. Kreuz Straße ~~und die~~ XXXX Straße ~~XXXX~~ Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — ~~in folgenden Teilabschnitten~~ — hergestellt:
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — ~~im Bau befindliche~~ ~~geplante~~ ~~zentrale~~ Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / ~~Stadt~~ Windberg ~~XXXX~~ Verbandes "Zweckverband Fernwasserversorgung".  
Der Anschluß ist sofort — ~~XXXX~~ — möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch  
— Anschluß an die vorhandene — ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ — zentrale Kanalisation der Gemeinde / ~~XXXX~~ Windberg — des XXXX Verbandes  
Der Anschluß ist sofort — ~~XXXX~~ — möglich.
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG



F. Überschlägig ermittelte KostenI. Wasserversorgung

Die Versorgung ist gesichert durch Anschluß an die  
vorh. Fernwasserversorgung.

Die Anschlußkosten werden nach der gültigen Satzung abgerechnet.

II. Kanalisation

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Gemeinde  
berechnet.

III. Für Straßen, Wege u. Plätze

III. 1 105 lfdm Wohnstraßen	600,--DM/m	63 000,--
III. 2 140 m <sup>2</sup> Wendeflachen (ohne Gemeindeweganteil)	90,--DM/m <sup>2</sup>	12 600,--
		-----
		75 600,--
III. 3 Grünflächen		
III. 4 1880 m <sup>2</sup> x 10,-- DM/m <sup>2</sup>		18 800,--
		-----
Summe III.		94 400,--
		=====

IV. Bepflanzung

15 Bäume	300,--	4 500,--
Sträucher/etc.		5 000,--
Grünflächen		1 500,--
		-----
		11 000,--

Zusammenstellung:

Straßen/Wege etc.	94 400,--
Bepflanzung	11 000,--
Grundanteil 3470 x 23,--	29 810,--

---

Erschließungskosten insgesamt	185 210,--
-------------------------------	------------

---

././ 10 % Gemeindeanteil	18 521,--
--------------------------	-----------

Beitragsfähige Erschließungskosten	166 689,--
------------------------------------	------------

---

Beitragsfähige Erschließungskosten

pro m <sup>2</sup>	166 689,--	
	<hr/>	
	9 694,	= 17,20 DM

Erschließungskosten pro m<sup>2</sup> 17,20 DM

---

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Bogen, den 20.03.1986  
Ort, Tag

Hunderdorf 09. Feb. 1989  
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

WALTER HORNBERGER ARCHITEKT  
8443 BOGEN STADTPLATZ 22 TEL. 09422/3105

GEMEINDE WINDBERG  
Dienststelle

*[Signature]*  
Ober-/Bürgermeister  
1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zuletzt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. ~~§ 2 a Abs. 6 BBauG~~ § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.1988  
mit 22.12.1988 in der VG-Geschäftsstelle Hunderdorf öffentlich ausgelegt.

Hunderdorf 09. Feb. 1989  
Ort, Tag

*[Signature]*  
Ober-/Bürgermeister  
Schmidbauer