

B e g r ü n d u n g z u m B e b a u u n g s p l a n
für das "Baugebiet in Felsheim" in der Gemeinde Wörnitzstein
Ldkr. Donauwörth

Die Gemeinde Wörnitzstein hat nach Vorlage von Anträgen Bauwilliger die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und die Grundstücke oder Teilgrundstücke Fl.Stck.Nr. 1779, 1804/1, 1805, 1806/2, 1919/2, 1919/3, 1920/2, 1925/2 und 1926/5 als Baugebiet vorgesehen. Gleichzeitig wird durch diesen Bebauungsplan die Ortschaft Felsheim um 7 Gebäude mit rd. 8 Wohnungen (rd. 30 Einwohner) erweitert.

Das Baugebiet liegt nordwestlich des Ortes. Das Gelände fällt nach Südosten ab. Das Grundwasser steht erst in tieferen Schichten an. Der Baugrund besteht aus tragfähigem Lehmboden, welcher teilweise mit Kalksteinen durchsetzt ist.

Das Baugebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 1,05 ha; die Nettowohnungsdichte beträgt rd. 9 Wohnungen/ha und die Bruttowohnungsdichte rd. 8 Wohnungen/ha.

Die neu zu erstellenden Siedlungsstraßen erhalten eine Breite von 7,5 m. Der Straßenausbau soll mittels Kiesaufschüttung erfolgen; für die Fahrbahn sind leichte bituminöse Decken vorgesehen. Die Abgrenzung der Gehwege erfolgt mit Bordsteinen.

Die Kanalisation des Baugebietes ist nur als Regenwasserkanalisation vorgesehen. Dabei wird das Regenwasser über - teilweise bestehende - Rohrleitungen in die Wörnitz geleitet, während das Schmutzwasser in Hauskläranlagen nach DIN 4261 gereinigt werden soll. Das gereinigte Überlaufwasser wird ebenfalls über die Regenwasserleitungen in die Wörnitz geleitet. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls durch Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.

Die Erschließungskosten werden auf die Baugrundstücke der Neubauten umgelegt. Es ergeben sich nachfolgend aufgeführte Kostensummen:

1. Grunderwerb für Straßen und öffentliche Anlagen 1000 qm	à DM 5,--	DM 5 000,--
2. Straßenherstellung, einschl. Gehwege und Straßenentwässerung 1000 qm	à DM 30,--	DM 30 000,--
3. Regenwasserleitungen 120 lfd.m	à DM 75,--	DM 9 000,--

4. Wasserversorgungsleitungen 120 lfd.m	à DM 70,--	DM 8 400,--
5. Straßenbeleuchtung 2 Leuchten	à DM 1800,--	DM 3 600,--
6. Baunebenkosten	pauschal rd.	DM 2 000,--
7. Finanzierungskosten	pauschal rd.	<u>DM 2 000,--</u>
Summe		DM 60 000,-- =====

Anteilbetrag der aus dem Gemeindehaushalt zu decken ist: rd. 10% aus DM 60 000,--
DM 6 000,--
=====

Verbleibende Erschließungskosten:

1. Ungedeckter Erschließungskostenrest DM 60 000,-- ./ DM 6 000,--		DM 54 000,--
2. Hausanschlüsse für Kanalisation 7 Stck.	à DM 500,--	DM 3 500,--
3. Hausanschlüsse der Wasserversorgung 7 Stck.	à DM 500,--	<u>DM 3 500,--</u>
Summe		DM 61 000,-- =====

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 7 Wohngebäude als Neubauten geplant; somit fallen also im Mittel rd. DM 61 000,-- : 7 = rd. DM 8 700,-- pro Gebäude Erschließungskosten an.

In den vorgenannten Beträgen sind die Kosten für den Stromanschluß und die Hauskläranlagen der einzelnen Gebäude nicht eingerechnet. Diese Kosten sind von den Anliegern eigens aufzubringen.

Die Pläne sollen etwa innerhalb von 3 Jahren verwirklicht werden. Der Gemeindehaushalt wird demnach i.M. jährlich mit DM 2 000,-- belastet.

Der normale Erfahrungssatz für Erschließungskosten ähnlicher Baugebiete liegt zwischen DM 8 000,-- und DM 12 000,--. Das hier geplante Baugebiet ist also bezüglich der Erschließungskosten für die Gemeinde Wörnitzstein sowie die Bauinteressenten wirtschaftlich vertretbar.

Wörnitzstein, den 5. Juni 1971
(Gemeinde Wörnitzstein)

Aufgestellt:
Riedlingen, im Juni 1971

S c h e i l
1. Bürgermeister



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dipl. Ing. Karl Kommer
8851 Riedlingen b. Donauwörth
Kreuzfeldstraße 81 1/4