

ARCHITEKTURBÜRO HANS KRITSCHEL 8300 LANDSHUT INNERE REGENSBURGERSTRASSE 4

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

HÖRLKOFEN-NORD II

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Hörlkofen-Nord II"

Gemeinde :	Wörth
Landkreis :	Erding
Reg.-Bezirk :	Oberbayern

I. LAGE:

=====

Das Gemeindegebiet von Wörth liegt im Süden des Landkreises Erding.

Das Planungsgebiet erstreckt sich im Nordosten der Ortschaft Hörlkofen.

Die Bahnlinie München - Dorfen verläuft ca. 150 m südöstlich vom Baugebiet.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Die Gemeinde besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Das Baugebiet ist darin enthalten.

Die Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

III. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====

Die Gemeinde Wörth ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Hörlkofen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des Eigenheimbeschaffungsprogramms für ortsansässige Bürger. Die betreffende Fläche wurde von der Gemeinde erworben. Sie ist aufgeteilt in 22 Bauparzellen, die ausschließlich an wohnungssuchende Bürger der Gemeinde Wörth weiterveräußert wurden. Die Verteilung der Parzellen erfolgte nach sozialen Gesichtspunkten unter besonderer Berücksichtigung einkommensschwacher und kinderreicher Familien.

Die Gemeinde hat zu diesem Zwecke die Grundstücke bereits erworben. Sie bestehen aus den Flurstücksnummern 1107, 1108, 1321 und 1322.

Die Erschließung erfolgt von der Eichenstraße aus. Eine spätere Erweiterung des Gebietes nach Norden und Osten ist vorgesehen.

Die Bebauung erfolgt mit Einzel- und Doppelhäusern.

Am westlichen Baugebietsbereich wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Damit soll ein kleiner Dorfanger gebildet werden.

Entlang der Erschließungsstraße wird noch ein Parkplatz errichtet.

Die einzelnen Bauparzellen sind nach dem Bau der Häuser mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe grünordnerische Festsetzungen). Die eingezeichnete Grünzone führt im Süden weiter bis zur Schule und zum Kinderspielplatz. Er reicht wegen seiner Größe auch aus für die Kinder des Baugebietes "Hörlikofen-Nord II".

Entlang der Erschließungsstraße (Straße A) sind die Zäune an der südlichen Straßenseite bis auf die Hausvorderkante zurückzusetzen. Diese Maßnahme schafft ein optisch geräumigeres und freundlicheres Straßenbild.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostensatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

IV. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:

=====

Das Baugelände steigt von Westen nach Osten hin leicht an (siehe Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und Lehm.

V. STRASSENBAU:

=====

Das Baugebiet wird von keiner klassifizierten Straße berührt. Bei den Ausfahrten zur Hupterschließungsstraße sind Sichtdreiecke eingetragen.

VI. BAHNANLAGEN:

=====

Die Bahnlinie München - Dorfen verläuft ca. 150 m östlich vom Baugebiet.

VII. SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU NACH VORNORM DIN 18005:
=====

Die Bahnlinie München - Dorfen verläuft im Einschnitt. Dadurch wird der Verkehrslärm der Züge abgemindert. Außerdem tritt durch die Entfernung zum Baugebiet eine erhebliche Reduzierung des Lärmpegels ein. Der zulässige Lärmpegel dürfte deshalb für das allgemeine Wohngebiet nicht überschritten werden.

VIII. WASSERWIRTSCHAFT:
=====

a) Wasserversorgung:

Die Gemeinde besitzt eine eigene zentrale Wasserversorgungsanlage. Das benötigte Trink- und Brauchwasser wird aus zwei Tiefbrunnen bezogen. Um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten, ist die Wasserversorgungsanlage zu erweitern.

b) Abwasserbeseitigung:

Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Abwasser wird der Erdbecken-Kläranlage bei Kirchötting zugeleitet. Später erfolgt die Einleitung in die Verbandskläranlage bei Eitting.

c) Müllbeseitigung:

Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene.

IX. NATURSCHUTZ:
=====

.....

X. ENERGIEVERSORGUNG:
=====

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Sempt-Elektrizitäts-Werke Erding.

Am westlichen Baugebietsrand wurde bereits eine Trafostation errichtet. Sie reicht zur Versorgung des Gebietes aus.

XI. LANDWIRTSCHAFT:
=====

Im Süden grenzt an das Baugebiet eine Gärtnerei.

XII. FESTSETZUNGEN:
=====

(siehe Bebauungsplan)

XIII. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	15 600 qm
Bruttobaufläche (Neuplanung)	=	15 600 qm
abzüglich geplante Straßen, Parkplätze und Grünflächen	=	3 119 qm
<hr/>		
Nettobaufläche (Neuplanung)	=	12 481 qm

XIV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN (NEUPLANUNG):

10 Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß (Doppelhaushälften)	10 Stück	=	10 WE
12 Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß			
davon 75 % als Einfam.-Haus	9 Stück	=	9 WE
davon 25 % als Zweifam.-Haus	3 Stück	=	6 WE
	22 Stück	=	25 WE
25 WE (Wohneinheiten) x 3		=	75 Einwohner

Wohndichte:

$\frac{75 \text{ Einwohner}}{1,56 \text{ ha Bruttobaufläche (Neuplanung)}} = \text{ca. } 48 \text{ Einwohner/ha}$

Im Geltungsbereich sind damit 25 WE (Wohneinheiten) geplant. Es können somit etwa 75 Personen angesiedelt werden; das sind ca. 48 Einwohner/ha.

XV. ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ:

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten		Fläche qm
		DM	Gesamt DM	
2,5 m Fußweg	50 lfdm	270,--/lfdm	13 500,--	125
3,5 m Wohnstraße	32 lfdm	450,--/lfdm	14 400,--	112
4,5 m Wohnstraße	80 lfdm	580,--/lfdm	46 400,--	360
6,0 m Wohnstraße 4,5 m Fahrbahn 1,5 m einseitiger Gehsteig	40 lfdm	770,--/lfdm	30 800,--	240
Übertrag:			105 100,--	837

Erschließungsanlage	Größe	Herstellungskosten		Fläche qm
		DM	Gesamt DM	
Übertrag:			105 100,--	837
7,0 m Wohnstraße 5,5 m Fahrbahn 1,5 m einseitiger Gehsteig	200 lfdm	900,--/lfdm	180 000,--	1 400
8,5 m Wohnstraße 1,5 m beidseitiger Gehsteig	32 lfdm	1100,--/lfdm	35 200,--	272
Parkplätze	60 qm	90,--/qm	5 400,--	60
Grünflächen	550 qm	29,--/qm	15 950,--	550
Gesamt			341 650,--	3 119

Grunderwerb: 3 119 qm x 40,-- DM = 124 760,-- DM

XVI. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Herstellungskosten der Grünflächen sowie der Straßen und Parkplätze einschließlich Entwässerung und Beleuchtung	= 341 650,-- DM
Grunderwerb (für Straßen und öffentl. Flächen)	= 124 760,-- DM
<hr/>	
Erschließungskosten insgesamt	= 446 410,-- DM
abzüglich 10. % Gemeindeanteil	= 46 641,-- DM
<hr/>	
Beitragsfähige Erschließungskosten	= 419 469,-- DM
<hr/>	

Beitragsfähige Erschließungskosten 419 469,-- DM
 Nettobaufläche (Neuplanung) qm = 33,60 DM/qm

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen für 1 qm Nettobaufläche somit etwa 33,60 DM.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten werden nach der Wassersatzung der Gemeinde berechnet.

XVIII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung berechnet.

XIX. FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme sind im Haushaltsplan der Gemeinde enthalten.

Landshut, den 12. Oktober 1982
Hau/Sch *plan*
geändert am 15. Dezember 1982

gebilligt laut Gemeinderatsbeschluß
vom ..20. Okt. 1982.....
Wörth, den ..26. Jan. 1983.....

M. Kritschel
KRITSCHEL
ARCHITEKTUR-UND
INGENIEURBÜRO
STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN
ERSCHLIESSUNGSPLANUNGEN
INNERE REGENSBURGER STR.4
8300 LANDSHUT
TELEFON 0871/89459



Müllermeier
Bürgermeister