

B E G R Ü N D U N G

zum B e b a u u n g s p l a n " ST.WOLFGANG 1-71 "

der Gemeinde St. Wolfgang, Lks. Erding , vom 5.5.1979
gemäß § 2 , Absatz 6 BBauG

Aufgestellt: Buchbach, den 5.5.79

ing. erich thalmeier
architekt bdb
8251 buchbach - hauptstraße 4
telefon 0 80 86 / 2 37.



Bebauungsplan St. Wolfgang 1/ 71

1. PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BBauG wurde von der Gemeinde St. Wolfgang mit Beschluß vom veranlaßt.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

2. ERLÄUTERUNG - BAUGEBIET

Das Planungsgebiet bietet der Nachfrage nach Ansiedlung von überwiegend Bewohnern aus der Umgebung die entspr. Grundstücke.

Das Baugebiet schließt nördlich von St. Wolfgang die Ortsbebauung ab und liegt an einem Osthang mit steiler Neigung.

Der Untergrund ist lehmig, der Grundwasserstand ist ausreichend tief. Hangwasser.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche (Geltungsbereich)
von rd. 2,62 ha

und erstreckt sich auf folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke mit Flurstücknummern :

82, 118/1 , 122/4 u.5 , 126/2 bis 8 , 150,150/1 bis 13 ,
151, 151/1 , 153.

3. ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

Von der nördl. am Baugebiet vorbeiführenden Kreisstraße WS 24 nach Lappach führt die Hütackerstraße durch das Baugebiet in südl. Richtung zur Ortsmitte.

Von dieser aus zweigt nach Osten die Ringstraße ab, durch deren Weiterführung man ebenfalls zur Ortsmitte gelangen kann.

Südl. der Abzweigung der Ringstraße von der Hütackerstraße beginnt die Bergstraße, die Y-förmig zum westl. Bebauungsbereich führt, und an den Enden jeweils mit einer Umkehre versehen ist.

Die Bebauung ist als " REINES WOHNGEBIET " (WR) festgesetzt.

Für die künftige Bebauung sind Hanggebäude mit 1 und 2 Vollgeschoßen geplant.

Die verkehrsmäßige Erschließung, die Art der Bebauung der Grundstücke und sämtl. Festsetzungen sind im Plan zeichnerisch und schriftlich dargestellt .

3.1 VERSORGUNG

a. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der WASSERBESCHAFFUNGSGRUPPE GATTERBERG.

b. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Kanalisation. (Mischsystem)

Die Kläranlage wurde Ende 1977 in Betrieb genommen.

c. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das EVU HAAGER KRAFTWERKE.

4. ZAHLENMÄSSIGE UNTERSUCHUNG DES PLANUNGSGEBIETES

a. Flächen

Gesamtes Planungsgebiet (Geltungsbereich) rd. 2,62 ha

rd. 2,62 ha 100 %

davon

öffentliche Verkehrsflächen (ohne Kreisstr.)

rd. 0,31 ha 11,8 %

und

öffentliche Gemeindebedarfsflächen

b. Wohneinheiten (WE) geschätzt

2 VG (Vollgeschoße)

7

2 VG 5 gepl.Geb.

5 WE

2 VG 22 vorh.Geb.

22 WE

27 WE

bei den 27 Geb. zu 1/4 Einliegerwhg.

c. Einwohnerzahl (geschätzt)

27 WE x 3

= 81 Einwohner (EW)

7 Einliegerwohnungen x 1,5

= 10 EW

91 EW

Schulkinder voraussichtlich aus dem Bevölkerungszuwachs aus Gründen der Verlagerung max. 30 Kinder

d. Einwohnerdichte

91 EW

2,62 ha

= 35 EW/ha

5. KOSTENVORANSCHLAG FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (geschätzt)

Es wird vorausgesetzt, daß die öffentlichen Erschließungsanlagen erstellt werden. Vorhandene und etwa verwendbare Anlagen sind, bzw. wären von den nachstehend berechneten Kosten abzusetzen.

a. <u>Grundflächenerwerb</u> für öffentl. Verkehrsflächen	BRUTTO	
rd. 3 100 m ² incl. Gehsteige c DM 20,-	= rd.	62 000,- DM
b. <u>Herstellen der Fahrbahn u. Gehsteigen</u>		
Unterbau Frostschutzkies	rd. 6,0 DM brutto	
Erdabtrag	2,8 DM "	
Feinplanie	1,10 " "	
	14,5 " "	
Verschleißschicht 3 cm	5,6 " "	
rd. 3100 m ² x	30,- DM	rd. 93 000,- DM
c. <u>Straßenbordsteine, Platten, beidseitig</u>		
rd. 440 lfdm x DM 58,-	rd.	85 500,- DM
<u>Straßenentwässerung</u> (Sinkkästen mit Anschluß)		
11 Stck. x 500,- DM	rd.	5 500,- DM
d. <u>Straßenbeleuchtung mit Erdkabel</u>		
11 Stck. x 1 400,- DM	rd.	15 500,- DM
e. <u>Vermessungskosten</u>		
Sonstiges, Unvorhergesehenes	rd.	8 500,- DM
		210 000,- DM
f. <u>Geldbeschaffung</u> Zwischenfin. , Zins	+	20 000,- DM
g. Beitragsfähiger Erschließungskostenaufwand im Sinne des § 127 BBauG		230 000,- DM
h. Gemeindeanteile gemäß § 129 BBauG	10%	23 000,- DM
i. von den übrigen Beteiligten aufzubringen		207 000,- DM
		=====
k. <u>dazu:</u> aus den Anschlußgebühren o. Beiträgen und laufenden Gebühren zu fin. Kosten für:		
l. <u>Hauptwasserleitung</u>		
PVC NW 100 mit		
ca. 350 lfdm x 45,- DM	rd.	15 750.- DM
<u>Hausanschlüsse</u> PE-Hart NW 32		
jeweils 1 m über Grundstücksgrenze		
27 Stück (1 vorh.) x 250,-	rd.	6 750,- DM
		22 500,- DM

m . Kanal(Trennsystem)

RW Ø 300 mm(rd.1,2m tief) 370 lfdmx 160,- = rd. 60 000,- DM
SW Ø 250 mm(rd.2,0 m ") 370 lfdmx 170,- = rd. 63 000,- DM

Kontrollschächte für Hausanschlüsse
innerhalb des jew. Grundstückes

27 Stück x 900,- DM (brutto) rd. 24 300,- DM

n. Sonstiges

rd. 23 200,- DM

o. Gesamterschließungskosten für Anlieger

rd.400 000,- DM

p. zuzügl. Anteil der Gemeinde aus h.) 10% +

23 000,- DM

q. SUMME DER KOSTEN FÜR ANLIEGER UND FÜR DIE
GEMEINDE INSGESAMT

423 000,- DM

=====

Buchbach, den 5.5.79

Der Architekt:

