BEGRUNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

HÖRL KOFEN - NORD II
BEGRUNDUNG
zum Bebauungsplan
"Hörlikofen-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 Hörlikofen.

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 Hörlikofen.


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 bebepflanzen (siehe grünordnerische Festsetzungen). Die eingeziehnete Grünzute führt im Süden weiter bis zur Schule und zum Kinderspielplatz. Er reicht wegen seiner Größe auch aus für die Kinder des Baugebietes "Hörlkofen-Nord II".

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

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets 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 BODENVERHALTNISSE:

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 Hauptschließungsstraße sind Sichtdreiecke eingetragen.

VI. BAHNANLAGEN:

Die Bahnlinie München - Dorfen verläuft ca. 150 m östlich vom Baugebiet.
VII. SCHALLSCHUTZ IM STADTBAU NACH VORNORM DIN 18005:


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:

c) Müllbeseitigung:
Die Müllabfuhr erfolgt zentral auf Landkreisebene.

IX. NATURSCHUTZ:

X. ENERGIEVERSORGUNG:

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

Am westlichen Baugebietrand 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
Bruttobaufäche (Neuplanung) = 15 600 qm
abzüglich geplante Straßen, Parkplätze und Grünflächen = 3 119 qm

Nettobaufäche (Neuplanung) = 12 481 qm

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

10 Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß (Doppelhaushälfte)n
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:

75 Einwohner
1,56 ha Bruttobaufäche (Neuplanung) = ca. 48 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:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Erschließungsanlage</th>
<th>Größe</th>
<th>Herstellungskosten Gesamt DM</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2,5 m Fußweg</td>
<td>50 lfdm</td>
<td>270,-/lfdm</td>
</tr>
<tr>
<td>3,5 m Wohnstraße</td>
<td>32 lfdm</td>
<td>450,-/lfdm</td>
</tr>
<tr>
<td>4,5 m Wohnstraße</td>
<td>80 lfdm</td>
<td>580,-/lfdm</td>
</tr>
<tr>
<td>6,0 m Wohnstraße</td>
<td>40 lfdm</td>
<td>770,-/lfdm</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4,5 m Fahrbahn
1,5 m einseitiger Gehsteig

Obertrag: 105 100,-- 837
<table>
<thead>
<tr>
<th>Erschließungsanlage</th>
<th>Größe</th>
<th>Herstellungskosten</th>
<th>Gesamt DM</th>
<th>Fläche qm</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Obertrag:</td>
<td></td>
<td>105 100,--</td>
<td>837</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>7,0 m Wohnstraße</td>
<td>200 lfdm 900,--/lfdm</td>
<td>180 000,--</td>
<td>1400</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>5,5 m Fahrbahn</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>1,5 m einseitiger</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gehsteig</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>8,5 m Wohnstraße</td>
<td>32 lfdm 1100,--/lfdm</td>
<td>35 200,--</td>
<td>272</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>1,5 m beidseitiger</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Gehsteig</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Parkplätze</td>
<td>60 qm</td>
<td>5 400,--</td>
<td>60</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Grünflächen</td>
<td>550 qm</td>
<td>15 950,--</td>
<td>550</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Gesamt = 341 650,-- 3 119 qm

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

Erschließungskosten insgesamt = 446 410,-- DM

abzüglich 10 % Gemeindeanteil = 46 641,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten = 419 469,-- DM

Beitragsfähige Erschließungskosten 419 469,-- DM / 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 GEPLANTEN 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 Hau
geändert am 15. Dezember 1982

Kritschel
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
STÄDTBAULICHE PLANUNGEN
ERSCHLIEßUNGSPLANUNGEN
INNERE REGENSBURGER STR. 4
8300 LANDSCHUT
TELEFON 0871/89459

gebilligt laut Gemeinderatsbeschuß
vom 20. Okt. 1982..................

Bürgermeister