

Mörnsheim, den 11.5.1976

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Markt - Gemeinde - Wellheim  
ORTSTEIL H A R D

Entwurfverfasser: Leo Hajek      Haroldstraße 4  
Architekt      8831 Mörnsheim      Tel. 09145/7135

### I. GRUNDSÄTZLICHES

Mit Entscheidung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 10.12.1970 wurde die Gemeinde H a r d mit Wirkung vom 1.1.1971 in die Markt - Gemeinde - Wellheim eingegliedert. Der Markt Wellheim ist damit Gesamtrechnachfolger geworden. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt nicht vor.

Das geplante Baugebiet stellt eine Fortführung der bereits vorhandenen Bebauung im Ortsteil H a r d dar und deckt einen Teil der dort vorhandenen Bauplatzwünsche. Eine geordnete Bebauung in diesem Bereich kann nur durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erreicht werden, und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

### II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet umfaßt die Grundstücke der Fl.Nr. 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848 und 850 der Gemarkung H a r d und befindet sich unmittelbar am Ortsrand von H a r d in Richtung Wellheim. Es wird im Südwesten begrenzt durch Wald- und Landwirtschaftsflächen, im Norden durch die Kreisstraße KH 5. Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Der Boden besteht aus geröll- und sandhaltigen Schichten. Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes werden nicht erforderlich werden. Baumbestand ist im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden. Buschbestand ist vorhanden und in Parzelle 7 eingezeichnet.

### III. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanes als " Allgemeines Wohngebiet " ( § 3 Bau-NVO ) festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind vorgesehen:  
15 Wohngebäude I, II  
15 Garagen
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird, dann werden ca. 50 Einwohner mit ca. 15 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4.	Das Nettowohnbauland ( = Gesamtläche aller Wohngrundstücke ) umfaßt ca. 14 024 ha		
	Verkehrsfläche Straße	0,3549	ha
	Spielplatz	0,4125	ha
	Parkflächen	0,0361	ha
	Grünflächen	0,0645	ha
	davon entfallen auf		
a)	Nettowohnbaufläche	61.76	%
b)	Verkehrsfläche Straße	15.63	%
c)	Parkflächen	1.59	%
d)	Spielplatz	18.17	%
e)	Grünflächen	2.85	%
		100.00	%

#### IV. ERSCHLIESSUNG

- Das Baugebiet erhält die noch zu errichtende Erschließungsstraße  
Anschluß an das bestehende Wegenetz.
- Die im Bebauungsplan vorgesehene Straße wird in einem Zuge her-  
gestellt.
- Die Wasserversorgung erfolgt, durch den Zweckverband zur  
Wasserversorgung. Der Anschluß ist möglich.
- Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene  
zentrale Kanalisation des Marktes Wellheim Ortsteil H a r d.  
Der Anschluß ist sofort möglich. Vollbiologische Kläranlage ist  
vorhanden.
- Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Ver-  
sorgungsnetz des Fränkischen Überlandwerkes AG, 8500 Nürnberg.
- Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch Pflichtmüllabfuhr des  
Landkreises Eichstätt.
- Soweit nicht andere Versorgungsträger ( z.B. FÜW, Wasserzweck-  
verband ) für die Erschließung zu sorgen haben, erfolgt diese voll-  
ständig durch den Markt Wellheim.

#### V. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN

1.	Wasserversorgung:			
	a) ca. 220 neuer Hauptstrang	120.---	26 400.---	DM
	b) ca. 160 Anschlußleitung	80.---	12 800.---	DM
		Summe	39 200.---	DM
2.	Abwasserleitung/Abwasserbeseitigung:			
	ca. 320 m Hauptkanal	260.---	83 200.---	DM
	Straßenentwässerung	Pauschal	8 000.---	DM
		Summe	91 200.---	DM

## 3. Straßenbau:

- a) Länge der Straße ca. 479 m  
 b) Breite der Straße ca. 6.-- m<sup>2</sup>  
 c) Gesamtfläche rund 2 874.-- m<sup>2</sup>

Gesamtkosten hierfür rund 143 700.-- DM

## 4. Gehwege:

- a) Länge der Gehwege ca. 450 m  
 b) Breite der Gehwege ca. 1.5 m  
 c) Gesamtfläche rund 675.-- m<sup>2</sup>

Gesamtkosten hierfür rund 30 000.-- DM

## 5. Parkplätze und Anlagen :

- a) Fläche insgesamt 361.--m<sup>2</sup> 14 500.-- DM  
 b) Spielplätze und Grünanlagen 8 000.-- DM

Summe 22 500.-- DM

## 6. Sonstige Kosten:

Geschätzt rund 15 000.-- DM

Voraussichtliche Erschließungskosten  
 ( ohne Stromversorgung ) 341 600.-- DM

## 7. Verteilung des Erschließungsaufwandes:

Mit Ausnahme der Kosten für die Wasser- und Stromversorgung trägt der Markt Wallheim 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes ( § 129 Abs. 1 BBauG. ) 90 v.H. tragen die Anlieger im Bebauungsplanbereich.

Voraussichtliche Erschließungskosten 341 600.-- DM  
 abzüglich Gemeinde 10 % 34 160.-- DM

307 440.-- DM

307 440.-- : 14024 ha = 21.92 DM / m<sup>2</sup>

*Stumpf*