

Begründung zum Bebauungsplan für das Wochenendhausgebiet
"Am Weinberg" in der Gemeinde Wörnitzstein
Ldkr. Donau-Ries

Die Gemeinde Wörnitzstein hat nach Vorlage von Anträgen zur Errichtung von Wochenendhäusern die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und die Grundstücke oder Teilgrundstücke Fl.Stkc.Nr. 1557/2, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1754/2, 1755, 1756, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2053/2, 2063, 2063/2, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2098, 2100, 2101, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2118/4, 2118/5, 2118/11, 2128/2, 2133, 2135 und 2136/2 als Wochenendhausgebiet vorgesehen. Gleichzeitig wird durch diesen Bebauungsplan die in den letzten 15 Jahren entstandene, relativ ungeordnete Bebauung zusammen mit den neu geplanten Gebäuden zu einem geordneten und zweckmäßigen Wochenendhausgebiet vervollständigt.

Das Gebiet mit einer Größe von 5,3 ha, liegt etwa 1,5 km östlich von Wörnitzstein auf einem Hangausläufer des Fränkischen Jura und fällt steil in das Wörnitztal nach Süden ab. Das Grundwasser steht erst in tieferen Schichten an. Der Untergrund besteht aus schwerem Lehmboden mit Kalksteinen durchsetzt; teilweise tritt der reine Fels zutage. Die Mutterbodenschicht ist gering und erreicht an günstigen Stellen eine Dicke von etwa 25 cm. Die Grundstücke können deshalb kaum landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Hauptzufahrt zum Wochenendhausgebiet soll von der Gemeindeverbindungsstraße Wörnitzstein-B25-Berg erfolgen und eine Breite von 6,0 m erhalten. Eine Ringstraße mit einer Breite von 4,5 m erschließt das Hauptgebiet; die Stichwege erhalten nur eine Breite von 3,5 m bzw. 3,0 m; Fußwege 1,5 m. Für Kraftfahrzeuge sind zwei günstig gelegene Parkplätze mit insgesamt 20 Stellplätzen geplant. Der Straßenausbau soll mittels Kiesaufschüttung erfolgen; für die Fahrbahn sind leichte bituminöse Decken vorgesehen.

Das Wochenendhausgebiet soll an die Wasserversorgungsanlage der "Unteren Wörnitzgruppe" (Rieswasserversorgung) angeschlossen werden. Über eine Hauptleitung aus Asbestzementrohren NW 125 mm und entsprechende Ring- und Stichleitungen können alle Wochenendhäuser mit Trinkwasser versorgt werden; auch die Kultivierung der Gartenanlagen wird dadurch ermöglicht.

Der Ruhedruck liegt etwa zwischen 4 und 5 atü. Sämtliche Wasserversorgungsleitungen sollen in frostsicherer Tiefe verlegt werden. Für den Feuerschutz sind acht Unterflurhydranten vorgesehen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Anlage einer neuen Transformatorenstation und einzelne Kabelleitungen möglich.

Im Hinblick auf die geringe Nutzungsmöglichkeit der Wochenendhäuser ist eine zentrale Abwasserbeseitigung aus Wirtschaftlichkeitsgründen (Baugrund: Fels; Steilstrecken; verschiedene Tiefpunkte im Gebiet) nicht vorgesehen. Das nur in geringem Umfang anfallende Abwasser soll in abflußlose Gruben geleitet werden, die mindestens vierteljährlich durch einen Fäkalienwagen zu leeren sind (vertragliche Vereinbarung ist vorgesehen).

Die Erschließungskosten werden auf die Bauparzellen umgelegt. Es ergeben sich nachfolgend aufgeführte Kostensummen:

1. Grunderwerb für Straßen und öffentliche Anlagen		
3400 qm	á DM 8,--	DM 27 200,--
2. Herstellung der Straßen und Parkplätze		
5800 qm Straßen	á DM 22,--	DM 127 800,--
300 qm Parkfläche	á DM 30,--	DM 9 000,--
X 3. Wasserversorgungsleitungen		
400 lfd.m Zuleitung	á DM 75,--	DM 30 000,--
1000 lfd.m Ortsnetz	á DM 80,--	DM 80 000,--
4. Öffentliche Grünfläche	pauschal	DM 15 000,--
5. Baunebenkosten		DM 15 000,--
6. Finanzierungskosten		<u>DM 12 000,--</u>
Summe		DM 316 000,--
7. Mehrwertsteuer		<u>DM 34 000,--</u>
<u>Gesamtsumme</u>		<u>DM 350 000,--</u> =====

Anteilbetrag der aus dem Gemeindehaushalt zu decken ist:

10% aus DM 350 000,--	DM 35 000,--
	=====

Verbleibende Erschließungskosten

1. Ungedeckter Erschließungskostenrest		
DM 350 000,-- ./. DM 35 000,--		DM 315 000,--
2. Hausanschlüsse der Wasserversorgung		
37 Stck.	á DM 784,--	<u>DM 29 000,--</u>
Summe		<u>DM 344 000,--</u> =====

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 37 Parzellen geplant: somit fallen also im Mittel rd. DM 344 000,-- : 37 = rd. DM 9 300,-- Erschließungskosten pro Parzelle an.

Die Kosten pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen:

DM 344 000,-- : 43 000,-- = rd. DM 8,--/qm oder rd. DM 272,-- pro Dezimale.

In den vorgenannten Beträgen sind die Kosten für einen eventuellen Stromanschluß der einzelnen Gebäude nicht eingerechnet. Die Kosten sind von den Anliegern eigens aufzubringen (rd. DM 4 000,-- pro Parzelle).

Die Pläne sollen etwa innerhalb von fünf Jahren verwirklicht werden. Der Gemeindehaushalt wird demnach i.M. jährlich mit DM 7 000,-- belastet.

Wörnitzstein, den

(Gemeinde Wörnitzstein)



Scheller

Scheller
(1. Bürgermeister)

Aufgestellt:

Donauwörth, im Juni 1973

Kammer

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