

Gemeinde Wiesen
Landkreis Main-Spessart

Wiesen, den 2.5.1974

BEGRÜNDUNG

zum Bauleitplanentwurf M 1 : 1000
Plaagebiet " Am Berg" vom 18. Januar 1974

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde Wiesen besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Die Genehmigung erfolgte im Jahre 1968 mit RS Nr. IV/3-923a 163. Der Bebauungsplanentwurf " Am Berg" wurde unter Zugrundelegung des genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Grenzen der Bauflächen stimmen mit dem Flächennutzungsplan überein.

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt in 2 Abschnitten entsprechend dem Bedarf. Der Bebauungsplanentwurf soll jedoch in der gesamten Grösse in einem Verfahren durchgezogen werden, um in einem Umlegungsverfahren (bei dessen Abschluss gem. BBauG der rechtsverbindliche Bauleitplan vorliegen muss) die neuen Bauplätze zu bilden und der Gemeinde Kosten für weitere Umlegungsverfahren zu ersparen.

II. Verkehrsplanung

Nordwestlich des Plaagebietes verläuft die Staatsstrasse 29c südwestlich die Staatsstrasse 2305. Der verkehrsmässige Anschluss des Baugebietes an die beiden Staatsstrassen wurde im Geltungsbereich des Bauleitplanes mit einbezogen. Die ausreichende Erschliessung ist damit sichergestellt. Die verkehrsmässige Anbindung des Baugebietes an die Staatsstrasse 2305 wurde aus Gründen besserer Sichtverhältnisse in eine Zu- und eine Ausfahrt aufgeteilt. Diese Verkehrsanbindung des Baugebietes an die übergeordneten Verkehrswege dürfte auch ohne Ablösung von Wohngebäuden ausreichend sein.

III. Innere Erschliessung

Die Breite der Wohnstrassen im Baugebiet beträgt 8,0 m. Die Fahrbahnbreite wird mit 5,50 m, die Breite der beidseitigen Gehsteige mit je 1,25 m angesetzt.

Die Breite der vorhandenen Flurwege wird mit 4,0 m belassen. Gem. Planeintrag und Vorbemerkung wird der Ausbau der Erschliessungsstrassen in 2 Abschnitten vorgenommen.

-2-

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet ist ein Umlegungsverfahren gem. BBauG vorgesehen. Das Umlegungsverfahren wird für alle im Geltungsbereich liegende Grundstücke durchgeführt. Auch die im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens abgemarkten Plätze werden zum Zwecke einer besseren Nutzung nochmals teilweise geringfügig verändert.

V. Planungsumfang

a) Planungsumfang 140 x 750 = 10,50 ha Bruttobauland insgesamt

Abschnitt I 6,0 ha Bruttobauland

Abschnitt II 4,5 ha Bruttobauland

b) Wohngebäude

Abschnitt I

45 Hangtypenhäuser (teilweise mit
Einliegerwohnung)

68 Wohneinheiten

2 2-geschossige Wohngebäude

4 Wohneinheiten

72 Wohneinheiten

Zahl der Bewohner

ca. 216

Abschnitt II

33 Hangtypenhäuser (teilweise mit
Einliegerwohnung)

50 Wohneinheiten

Zahl der Bewohner

ca. 150

Insgesamt Abschnitt I und II

122 Wohneinheiten

VI. Öffentliche Anlagen

An öffentlichen Grünflächen sind vorgesehen

a) Kinderspielplatz für Kleinkinder

1300 m²

b) Naherholungsflächen (Mit Ruhebänken)

1300 m²

VII. Wasserversorgung

Die Gemeinde besitzt einen Tiefbrunnen, der im Jahre 1968 in Betrieb genommen wurde. Der Tiefbrunnen liegt in der Flurabteilung Wiesbütt. Das Wasser aus dem Tiefbrunnen wird durch Pumpen in den Hochbehälter mit 500 m³ Inhalt gepumpt. Die Wasserspiegelhöhe des Hochbehälters beträgt 455 m^{üNN}. Die Höhe des Baugebietes liegt zwischen 400 und 425 m^{üNN}. Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmässig gesichert.

VIII. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde besitzt noch keine Sammelkläranlage. Aufgrund der isolierten topographischen Lage der Gemeinde ist der Anschluss an einen Abwasserzweckverband nicht vorgesehen. Mit Beschlusse des Gemeinderates vom 6. Mai 1974 wurde der Auftrag über die Planung der Abwasserbeseitigung dem Ing. Büro R. Breitenbach in Partenstein vergeben. Im Zuge des Anbörverfahrens des Bebauungsplanentwurfes "Am Berg" wurde auch das Ing. Büro Breitenbach eingeschaltet, um eine Stellungnahme über die vorgesehene Abwasserbeseitigung zu erhalten.

IX. Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Unterfranken. Am Rande des Baugebietes befinden sich 2 Trafostationen. Durch das Baugebiet führt eine 20 KV-Freileitung. Die Planung der Strassen und Wohngebäude wurde so vorgenommen, dass keine Beeinträchtigung erfolgt.

X. Städtebauliche und landschaftliche Belange

Das Baugebiet "Am Berg" schliesst unmittelbar an den bestehenden Ortsbereich an und bildet den östlichen Ortsabschluss. Die Fusswegentfernung zum Ortskern (Läden für den täglichen Bedarf) beträgt ca. 300 m. Der Wohnwert der entstehenden Wohnungen ist hoch anzusetzen, da sich dieses Baugebiet entlang eines Westhanges (Besonnung) zieht. Lärmträger in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden sind.

-4-

XI. Geschätzte Kosten der Erschliessung

Abschnitt I

Bruttobauland	60.000 m ²		
Strassenbau	7700 m ² x 40.--DM =	DM 308.000.--	
Entwässerung	960 lfdm x 120.--DM=	DM 115.200.--	
Wasserleitung	960 lfdm x 80.--DM=	DM 76.800.--	
Strassenbeleuchtung		DM 40.000.--	
Kinderspielplatz		DM 15.000.--	
Bachverrohrung (Strassenüberquerung)		DM 40.000.--	
		<u>DM 595.000.--</u>	=====

Abschnitt II

Bruttobauland	45.000 m ²		
Strassenbau	5600 m ² x 40.--DM =	DM 224.000.--	
Entwässerung	700 lfdm x 120.--DM=	DM 84.000.--	
Wasserleitung	700 lfdm x 80.--DM=	DM 56.000.--	
Strassenbeleuchtung		DM 15.000.--	
		<u>DM 399.000.--</u>	=====

Insgesamt: Abschnitt I	DM 595.000.--
Abschnitt II	DM 399.000.--
	<u>DM 994.000.--</u>
	=====

Erschliessung m² Bauland = $\frac{994.000}{105.000} = 9,46 \text{ DM/m}^2$

Anteil der Gemeinde. 10 %
 Anteil der Grundstückseigentümer 90 %

