

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. II (Bergeracker) der Stadt Aßenberg,  
Landkreis Schwabach

1. Mit dem Bebauungsplan Nr. II wird das Gebiet südlich der Altstadt und des Kirchleitenweges, bis zum Eselsweg im Westen, der Spalter Straße im Osten erfaßt.  
In den Geltungsbereich werden folgende Grundstücke (u.U. teilweise) einbezogen:

Flurstücknummern:

225, 226, 226/3, 226/4, 226/5, 226/6, 226/7, 226/8, 227, 227/2, 227/3, 227/4, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236/2, 237, 238, 239, 240/2, 242, 819/2, 878, 878/2, 879, 879/1, 880, 880/2, 880/3, 881, 891/2.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bereits mehrere Wohngebäude sowie fünf kleinere landwirtschaftliche Anwesen. Das Gelände wird als allgemeines Wohngebiet und teilweise als Mischgebiet ausgewiesen. Die landwirtschaftlichen Anwesen werden unter Heranziehung von § 4 Abs. 3 Punkt 6 BauNVO während ihres Bestandes in der Ausübung ihrer Tätigkeit nicht beschränkt.

Die Art der baulichen Nutzung ist identisch mit dem durch die Kreisplanungsstelle in Aufstellung begriffenen Flächennutzungsplan.

2. Das Gelände senkt sich von Norden zum Talgrund nach Süden. Um die städtebaulich klare Gliederung im Altstadtkern und neuer Siedlung zu wahren, wird ein Streifen von 50 - 80 m zwischen diesen Siedlungen freigehalten. In der bestehenden Nutzung tritt für diese Flächen keine Änderung ein. Ebenso bleibt eine größere Fläche westlich des Jägersteigs weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine  
Bruttofläche von ca. 67.200 qm.

Hiervon werden ausgewiesen für

Wohnflächen: ca. 37.200 qm = 42,66 % der Bruttofläche

Gemischte Bauflächen: ca. 12.450 qm = 14,28 % der Bruttofläche

Gemeinbedarfflächen

(Kindergarten): ca. 3.300 qm = 3,76% der Bruttofläche

Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen):	ca.	100 qm = 0,12 % der Bruttofläche
Straßen, Wege und öffentliche Abstellflächen ohne Spalter Straße:	ca.	10.900 qm = 12,50 % der Bruttofläche
Spalter Straße und Einmündungen:	ca.	5.000 qm = 5,73 % der Bruttofläche
Landwirtschaftliche Nutzfläche:	ca.	18.250 qm = 20,93 % der Bruttofläche

4. Die zentrale Wasserversorgungsmöglichkeit für das Gebiet ist gegeben. Die Versorgungsleitungen sind teilweise verlegt. Die Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich ist möglich. Die Kanalleitungen sind zum Teil verlegt. Für die Stromversorgung ist das FÜW zuständig. Eine Gasversorgung ist für das Gebiet nicht vorgesehen.

5. Überschlägige Berechnung der Erschließungsanlagen:

Die Straßenplanung für das Bebauungsplangebiet hat die Stadt dem Ing.-Büro Fichtner, Roth übertragen.

Die Wasserversorgung wird durch die Stadt ausgeführt.

Die Planung der Kanalanlagen erfolgt durch das Ing.-Büro Erich Fichtner, Roth. Vorbehaltlich der durch die Fachplanungen noch zu ermittelnden Kosten wird der Erschließungsaufwand folgendermaßen geschätzt:

Wohnstraßenbau

10.900 qm à 35,-- DM/qm 381.500,-- DM

Gründerwerbkosten für Wohnstraßenbau

6.000 qm à 5,-- DM/qm 30.000,-- DM

Spalter Straße lfdm einschließlich Einmündungen

385 lfdm x 250,-- DM/lfdm = 96.250,-- DM

hiervon 50% durch Beihilfen und Umlage auf Anlieger außerhalb des Bebauungsplanes; Rest

48.125,-- DM

Straßenbeleuchtung

ca. 18 Leuchten à DM 1.250,-- DM

22.500,-- DM

Summe A

482.125,-- DM

Wasserversorgung	
ca. 500 lfdm Wasserleitung à 100,-- DM/lfdm	50.000,-- DM
Abwasserbeseitigung	
ca. 370 lfdm Kanalleitung à 150,-- DM/lfdm	55.500,--DM
Stromversorgung	
ca. 500 lfdm Kabel à 50,-- DM/lfdm	25.000,-- DM
	<hr/>
Summe B	130.500,-- DM

Summe A + B = 612.625,-- DM

Es errechnet sich hieraus ein Erschließungsaufwand für Wohnflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen zu Summe A von 9,09 DM/qm. Die Erschließungskosten werden zu 90% auf die Grundeigentümer umgelegt.

Für die Errichtung der Wasserversorgung und die Errichtung der Kanäle und Abwasseranschlüsse hat die Gemeinde eigene Satzungen:

Wasser-Satzung vom 1. Februar 1961

Kanal-Satzung vom 1. Januar 1964

Die Gebühren werden nach diesen Satzungen erhoben. Der Erschließungsaufwand für die Stromversorgung wird vom FÖW direkt den Bauwilligen verrechnet.

6. Bodenordnende Maßnahmen:

Für die Verkehrs- und Grünflächen behält sich die Stadt das Vorkaufsrecht gemäß § 24 und des bes. Vorkaufersrecht gemäß § 25 und 26 des BBauG vor.

Die Grundstücke sollen gemäß den Vorschlägen des Bebauungsplanes parzelliert werden.