



# BEBAUUNGSPLAN "FISCHBERG" WERNBERG - KÖBLITZ

SATZUNG  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN  
BEGRÜNDUNG  
VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNG:

RICHARD HARTINGER  
ARCHITECT

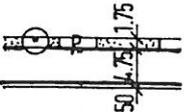
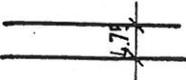
NUMMELDTSTR. 15, TELEFON 0718  
8475 WERNBERG-KÖBLITZ

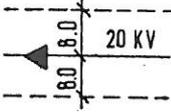
WERNBERG-KÖBLITZ, DEN 27.06.89/18.08.89

Die Gemeinde Wernberg-Köblitz erläßt aufgrund § 2 (1), § 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB - Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - den Bebauungsplan "Fischberg"

Zeichenerklärung

1. Für die Festsetzungen

- 1.1      WA            Allgemeines Wohngebiet (§ 4(1) BauNVO)
- 1.2      II             Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§17(4) BauNVO)
- 1.3       Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§9(7) BauGB)
- 1.4       Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)
- 1.5       Straßenbegrenzungslinie
- 1.6      0,3             Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1.7       Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 1.8       Verbindliche Firstrichtung
- 1.9                    Öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 1.9.1       Park- u. Grünflächen  
Fahrbahn  
Pflasterzeile
- 1.9.2       Fahrbahn

- 1.10  Bäume zu pflanzen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 1.11  Bäume zu erhalten (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
- 1.12  Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 31 BauGB)
- 1.13  Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)
- 1.14  Fläche für Garage mit Firstrichtung
- 1.15  Einfahrt (§9 (1) Nr. 4 u. 11 BauGB)
- 1.16  offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2. Für die Hinweise

2.1  Nummer des Baugrundstückes

2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

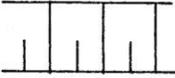
2.3  Vorgeschlagene Form des Baukörpers mit Angabe der Firstrichtung

2.4  Bestehende Wohngebäude

2.5  Bestehende Nebengebäude

2.6  Bestehende Grenzen

2.7  Flurstücknummer

2.8  Böschung

2.9  Sammelplatz für Müllbehälter

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

Nach § 4 (1) BauNVO wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (9 (1) Nr. 1 BauGB und § 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 4 BayBO).

##### 3.2.1 Das zulässige Höchstmaß für die Bebauung beträgt 2 Vollgeschosse (E + D oder E + U)

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,3

GFZ (Geschoßflächenzahl) = 0,6

#### 3.3 Bauweise (9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

##### 3.3.1 Nach § 22 BauNVO wird für alle Häuser offene Bauweise festgesetzt.

##### 3.3.2 Eine Geländeauffüllung ist nur bei bergseitiger Erschließung zulässig, und dann auch nur, wenn dadurch nicht Stützmauern an den Grundstücksgrenzen erforderlich werden.

##### 3.3.3 Die Nebengebäude (Garagen und erdgeschoßige Anbauten) sind, an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen als Grenzanbau zu errichten.

Soweit sich aus der Ausnutzung der im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geringere Abstandsflächen als die in Art. 6 (3 - 5) BayBO festgesetzten ergeben, ist dies ausdrücklich zulässig. Die Mindestabstandsfläche darf jedoch in keinem Fall 3.00 m unterschreiten.

##### 3.4 Die nach Art. 55(2) BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen.

Bei den Häusern ist mind. pro Wohneinheit je 1 Garage oder Stellplatz auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 55 (6) BayBO).

- 3.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur die durch Regelbeispiele dargestellten Dachformen zulässig.  
Die festgesetzten Firstrichtungen (Pkt. 1.8) sind bindend.  
Dachneigung von Satteldächern bei Einzelhäusern muß  $42^\circ \pm 2^\circ$  betragen.

### 3.6 Hauptgebäude

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
Für die Dachdeckung werden nur Tondachziegel oder Betondachziegel in naturroter (ziegelrot) Farbe zugelassen. Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0.50 m, am Ortgang bis 0.30 m zulässig. Die Sockelhöhe des Putzsockels darf max. 0.35 m betragen. Die Oberkante Rohdecke über Keller oder Untergeschoß darf bergseitig max. 0.15 m über natürlichem Gelände liegen. Bei Gebäuden mit einer Bauweise E + D ist ein Kniestock mit max. 0.75 m Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.  
Für die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß wird auf Art. 47 Abs. 1 BayBO verwiesen.

Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wenn der Abstand zum Ortgang mind. 2,50 m beträgt, und die Gaubenbreite auf einer Dachseite nicht 1/3 der Hauslänge überschreitet.

Anstelle der Dachgauben ist auch die Errichtung eines stehenden Dacherkers, bündig aus der Umfassungswand hochgeführt, mit einer Frontbreite von max. 2/3 der Giebelbreite des Hauptgebäudes zulässig.

Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände 4.50 m nicht übersteigen.

Als Anbauten sind auch Wintergärten mit einer Länge von max. 1/3 der Hauslänge und Breite von max. 1/4 der Hausbreite, sowie nur erdgeschoßig zulässig.

Weitere An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge und Breite des Hauptgebäudes).

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf das Maß Länge (Traufe) zur Breite (Giebel) von 5:4 nicht unterschreiten.

Die Landschaft störende Farbanstriche an den Gebäuden sind nicht zulässig; es sind nur gedeckte Farben zu wählen. Die Fassadenbehandlung ist zulässig mit ortsüblichen Außenputzen oder ortsüblichen Außenputzen mit flächenmäßig untergeordneten Holzverschalungen oder einer Bekleidung mit Stein und Putz in rauher Struktur (keine glatten Platten oder Ziegelverkleidung).  
Aufschüttungen u. Abtragungen sind gemäß Regelbeispiel in erforderlicher Höhe zulässig.

Die Errichtung eines Holzhauses ist zulässig.

Die Abgaskamine für die Feuerungsanlagen sind im unmittelbaren Bereich des Dachfirstes hochzuziehen und müssen das Dach um 0,4 Meter überragen.

### 3.7 Nebengebäude (Garagen u. erdgeschoßige Anbauten)

Zugelassen sind Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Satteldach, Putzart und Farbe wie das Hauptgebäude.  
Firstrichtung entspr. der festgesetzten Richtung im Bebauungsplan.  
Die mittlere Traufhöhe darf 2,75 m nicht überschreiten.  
Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen (Grenzbaurecht nach § 22 Abs. 4 BauNVO). Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) unzulässig (mögliche Ausnahmen sind in Punkt 5.2 aufgeführt).

Vor den Garagen müssen Stellflächen mit einer Mindestdiefe von 5,0 m angelegt werden. Die Stellflächen müssen zur Straße hin offen bleiben, sie dürfen nicht durch ein Tor oder ähnliches abgetrennt sein.

Die in dem Bereich der Stellflächen anfallenden seitlichen Einfriedungen sind wie Einfriedungen an der Straßenseite auszuführen. Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 40 cm breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Gestaltung dieser Pflanzfläche hat entspr. der in der Grünordnung in Punkt 4.2 vorgesehenen Ausführung zu erfolgen.

### 3.8 Einfriedung

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Vorschriften:

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz, z.B. senkrechte Holzlatten. Die Zaunhöhe darf über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1.20 m betragen. Oberflächenbehandlung durch Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Als Zaunsockel sind die Bordsteine der Gehweg- oder Straßeneinfassung zu verwenden. Pfeiler für Gartentüren und -tore in Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton sind unzulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist außerdem eine Einfriedung als Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe statthaft. Die Zaunhöhe darf auch hier 1.20 m nicht überschreiten.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

### 3.9 Terrassierungen

Es sind Trockenmauern bis max. 1.00 m Höhe zulässig.

### 3.10 Verkehrslärmschutz

1. Die Gebäude sind so anzuordnen, daß ein nach Osten orientierter u.zur Autobahn hin abgeschirmter Freiraum entsteht.
2. Die Grundrißgestaltung ist so auszulegen, daß Schlafräume zur abgewandten Seite von Autobahn A 93 und Bundesstraße B 14, nach Osten geplant werden. Es wird empfohlen, schalldämmende Fenster zu Aufenthaltsräumen, einschl. der im Dachgeschoß, einzubauen.

#### 4. Grünordnung

- 4.1 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Groß- und Kleinbäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Großbäume bodenständiger Art:

z.B. Esche, Spitzahorn, Stieleiche u. Winterlinde

Kleinbäume bodenständiger Art:

z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, und Eberesche

Sträucher bodenständiger Art:

z.B. Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Schneeball u. Weißdorn

- 4.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die privaten Vorgärten sowie sonstige private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch ist mindestens ein Baum an der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Vorgärten und Hausgärten sind unter Verwendung von Kleinbäumen, standortgerechten Ziergehölzen und Hecken zu bepflanzen.

Groß- und Kleinbäume bodenständiger Art:

Vgl. unter Pkt. 4.1

Obstbäume als Hoch- und Halbstämme

Standortgerechte Ziergehölze und Hecken:

z.B. Hainbuche, Hartriegel, Heckenrose, Holunder, Flieder, Kornelkirsche, Vogelkirsche u.a.

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bayer. Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (BayRS 400-1-J) zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Für die Mindestanpflanzungen ist die textliche Festsetzung bindend. Die Bepflanzung ist bei der Eingabeplanung detailliert darzustellen.

- 4.3 Schutzbepflanzungen

An der westl. und südl. Baugebietsgrenze ist auf den Wohngrundstücken ein Pflanzstreifen (ca. 5 m breit) mit Kleinbäumen und Sträuchern bodenständiger Art dicht anzupflanzen.

Bäume bodenständiger Art: vgl. unter Pkt. 4.1

Sträucher bodenständiger Art: vgl. unter Pkt. 4.2

- 4.4 Hecken

Hecken aus Nadelgehölzen (Lebensbaum, Fichte o.ä.) sind nicht erwünscht.

## 5. Sonstiges und Hinweise

### 5.1 Elektrizitätsversorgung

Freileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

### 5.2 Ausnahmen und Befreiungen

Aufgrund von besonderen topographischen Verhältnissen kann in einzelnen Fällen eine Befreiung von den verbindlichen Festsetzungen mit entspr. Begründungen erteilt werden.

### 5.3 Feuchtigkeitsschutz

Es kann bei längeren Nässeperioden durch Starkregen oder Schneeschmelze oberflächennah Schichtwasser auftreten. Es sind deshalb zum Schutz der Keller gegen Wassereinträge bzw. des Mauerwerkes geeignete Vorkehrungen zu treffen. Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

### 5.4 Freileitungen

Sollte die best. 20 KV Leitung nicht verlegt oder verkabelt werden, so ist im Bereich der 8 m Schutzzone für die einzelnen Bauvorhaben jeweils ein Leitungsprofilplan von der OBAG zu erstellen, um den notwendigen Abstand zu gewährleisten. Bei den Parzellen, durch die die 20 KV Leitung läuft, muß der Eingabeplan bei der OBAG zur Genehmigung vorgelegt werden.

### 5.5 Beseitigung von Oberflächenwasser

Die versiegelten Flächen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken, ggf. sollten durchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, weitgestellte Pflasterungen, Mineralbeton usw.) zur Anwendung kommen. Außerdem sind bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund, insbesondere die unverschmutzten Dachwässer zu versickern (bedarf bei konzentrierter Einleitung z.B. über Sickerschächte grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WAG i.V. mit Art. 17 Bay WG), und im Anschluß an versiegelte Bereiche sind möglichst Grünstreifen zur breitflächigen Versickerung der Oberflächenwasser anzulegen.

# B E G R Ü N D U N G

## Zum Bebauungsplan "Fischberg"

### I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz weist im Bereich des Baugebietes "Fischberg" ein "WA"-Gebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung aus.

Die jetzige Abgrenzung des Baugebietes insbesondere im Südwesten wurde im Einvernehmen mit der Regierung der Oberpfalz und der Ortsplanungsstelle der Oberpfalz festgesetzt.

### II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das neu ausgewiesene Baugebiet schließt südwestlich und südöstlich an das bestehende Baugebiet "Fischberg", für das eine Bauleitplanung nicht festgesetzt ist, das jedoch vom Charakter einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, an.

Das Baugebiet hat eine Größe von 1,78 ha, auf dem 13 Bauparzellen ausgewiesen sind. Eine unmittelbar südöstlich der B 14 angrenzende weitere Bauparzelle wurde wegen der derzeitigen Lärmbelastung der B 14 gestrichen. Zu der westlich im Abstand von ca. 400 m vorbeilaufenden Autobahn hat das Baugebiet einen ausreichenden Abstand.

Das Gelände weist eine leichte Hangneigung von ca. 8 % von Südosten nach Nordwesten auf. Der Baugrund ist tragfähig und für die Bebauung geeignet.

### III. Geplante bauliche Nutzung

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgte in der Hauptsache auf Initiative der Eigentümer der Grundstücke Fl. Nr. 687 und 678 der Gemarkung Oberköblitz. Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Markt Wernberg-Köblitz ist im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Marktgemeinde nachhaltig zu begrüßen.

Die Bebauung ist einheitlich mit E + D vorgesehen. Die Grundflächenzahl gem. § 19 Baunutzungsverordnung beträgt 0,3, die Geschosflächenzahl gem. § 20 Baunutzungsverordnung beträgt 0,6.

|  |             |
|--|-------------|
| Das Nettowohnbauland umfaßt  | 1.41 ha (1) |
| Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen               | 0.18 ha (2) |
| Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))           | 1.59 ha (3) |
| Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen                           | 0.00 ha (4) |
| Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderspielplatz) umfassen | 0.00 ha (5) |
| Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))    | 1.59 ha (6) |

|   |       |
|---|-------|
| Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf |       |
| das Bruttowohnbauland (3)                             | 100 % |
| die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)               | 0,0 % |
| die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)        | 0,0 % |
|   | <hr/> |
|   | 100 % |

|  |       |
|--|-------|
| Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf das Nettowohnbauland (1) | 89 %  |
| die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)              | 11 %  |
|  | <hr/> |
|  | 100 % |

Es ergeben sich folgende städtebauliche Verhältniswerte:

Wohndichte

|  |           |
|--|-----------|
| Bruttowohnbaudichte<br>(= Einwohner je ha Bruttowohnbaufläche) | 32,7 E/ha |
| Nettowohnbaudichte<br>(= Einwohner je ha Nettowohnbauland)     | 36,9 E/ha |

Wohnungsdichte

|   |            |
|---|------------|
| Bruttowohnungsdichte<br>(= Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland) | 8,2 WoE/ha |
| Nettowohnungsdichte<br>(= Wohneinheiten je ha Nettowohnbauland)   | 9,2 WoE/ha |

Mittlere Flächenzahlen

|   |      |
|---|------|
| Grundflächenzahl (GfZm)<br>(= bebaute Grundflächensumme in ha je ha Nettowohnbauland) | 0,11 |
|---|------|

|   |      |
|---|------|
| Geschoßflächenzahl (GFZm)<br>(= Geschoßflächen­summe in ha<br>je ha Nettowohnbauland)       | 0,23 |
| Verkehrsflächenzahl (VFZm)<br>(= Verkehrsflächen in ha<br>je ha Bruttogeschoßflächen­summe) | 0,56 |

#### IV. Bodenordnende Maßnahmen

Die beplanten Flächen sind im wesentlichen im Eigentum von insgesamt fünf Grundstückseigentümern. Eine Baulandumlegung im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht notwendig. Die Festlegung der westlichen und südlichen Begrenzung des Baugebietes wird im Rahmen des derzeit laufenden Flurbereinigungs­verfahrens durchgeführt.

#### V. Erschließung

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Baugebietes wird im südlichen Bereich eine Stichstraße abzweigend von der Kreisstraße SAD 25 mit Wendemöglichkeit angelegt. Im nördlichen Bereich wird die bereits vorhandene Verbindung zwischen Birkenstraße und Fichtenstraße den Erfordernissen entsprechend ausgebaut. Von der südlichen Stichstraße erfolgt ein Wegeanschluß an noch zu bauende landwirtschaftliche Wege.

Die Straßenbreite ist mit 4,75 m vorgesehen. An der Nordseite der Straße wird ein 1,75 m breiter Park-, bzw. Versorgungsstreifen angelegt. Die Oberflächenentwässerung der Straße erfolgt über eine 0,50 m breite Wasserrinne an der Südseite der Straße.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet wird durch den Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung Wernberg-Köblitz sichergestellt.

Zur Abwasserbeseitigung ist festzustellen, daß der Markt Wernberg-Köblitz den Anschluß der Ortsteile Damelsdorf und Saltendorf an die gemeindliche Abwasserbeseitigung bereits abwassertechnisch geplant hat (Bauentwurf Abwasserbeseitigung Unterköblitz - West). Die ursprünglich vorgesehene Leitungsführung entlang der Kreisstraße SAD 25 ist wegen der notwendigen Überwindung der Geländehöhen unwirtschaftlich. Der Markt Wernberg-Köblitz hat deshalb eine Umplanung dieser Leitungsführung vorgenommen in der eine Umgehung der Geländehöhen vorgesehen ist. Die neue Leitungsführung trifft im Bereich der Stichstraße des neuen Baugebietes auf die bestehende Bebauung und kann hier unter Ausnützung der öffentlichen Flächen an die bestehende, bzw. noch zu erweiternde Kanalisationsanlage in der Saltendorfer Straße (Kreisstraße SAD 25) angeschlossen werden.

Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Schwandorf gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern (OBAG) gesichert.

### Einwirkungen auf das Baugebiet

Im Rahmen des Verfahrens zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden auch die möglichen Einwirkungen auf das ausgewiesene Baugebiet geprüft. Wie bereits erwähnt, wird das Baugebiet in ca. 400 m Entfernung südwestlich von der Autobahn A 93 tangiert. Die hierdurch entstehenden Lärmwerte beeinträchtigen das Baugebiet zwar nicht unmittelbar, jedoch wurde es für zweckmäßig erachtet, in den Baubedingungen den Hinweis aufzunehmen, die Schlafräume an die Nordseite des Wohngebäudes zu legen.

Die im Norden des Wohngebietes vorhandene Bundesstraße 14 wird durch einen bereits vorhandenen Lärmschutzwall abgeschirmt. Trotzdem waren die derzeitigen Lärmwerte so hoch, daß die nördlich der Birkenstraße geplante Bauparzelle aus dem ursprünglichen Planungsumfang gestrichen werden mußte.

Einwirkungen durch die in ca. 300 m östlich vorbeiführende Bahnlinie Regensburg - Hof sind nicht gegeben. Ebenso sind Einwirkungen aus dem nördlich der B 14 geplanten Gewerbegebiet nicht zu befürchten.

### I. Berechnung der überschlägigen Erschließungskosten

Die Erschließungskosten (ohne Grunderwerbskosten) betragen nach überschlägiger Kostenermittlung:

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| Straßenbaukosten                   | ca. 190 000,00 DM        |
| Kanalbaukosten                     | ca. 158 000,00 DM        |
| Baukosten der Wasserversorgung     | ca. 48 000,00 DM         |
| Errichtung der Straßenbeleuchtung  | ca. 19 000,00 DM         |
| Stromanschlüsse                    | ca. 54 000,00 DM         |
| Planung, Unvorhergesehenes, Sonst. | ca. 50 000,00 DM         |
| <b>Gesamtbaukosten</b>             | <b>ca. 519 000,00 DM</b> |

Somit ergibt sich voraussichtlich:

$$\frac{519\ 000,--\ \text{DM}}{14\ 100\ \text{m}^2} = 36,81\ \text{DM/m}^2\ \text{Nettowohnbauland}$$

$$\frac{519\ 000,--\ \text{DM}}{15\ 900\ \text{m}^2} = 32,64\ \text{DM/m}^2\ \text{Bruttowohnbauland}$$

Beschluß der Gemeinde über die Aufstellung  
des Bebauungsplanes

.....06.10.87.....

Beschluß der Gemeinde über die Billigung  
des Bebauungsplanes

.....27.06.89.....

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Aus-  
legung des Bebauungsplanes bestehend aus  
Zeichnung, Legende u. Bebauungsvorschriften

10.07.-10.08.89  
.....

Öffentliche Bekanntmachung

.....28.06.89.....

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Ge-  
meinde als Satzung

.....22.08.89.....

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das  
Landratsamt

.....01.09.89, Az: 5.1-610.56.19.....

Wernberg-Köblitz, den 27.06.89

**Markt Wernberg-Köblitz**

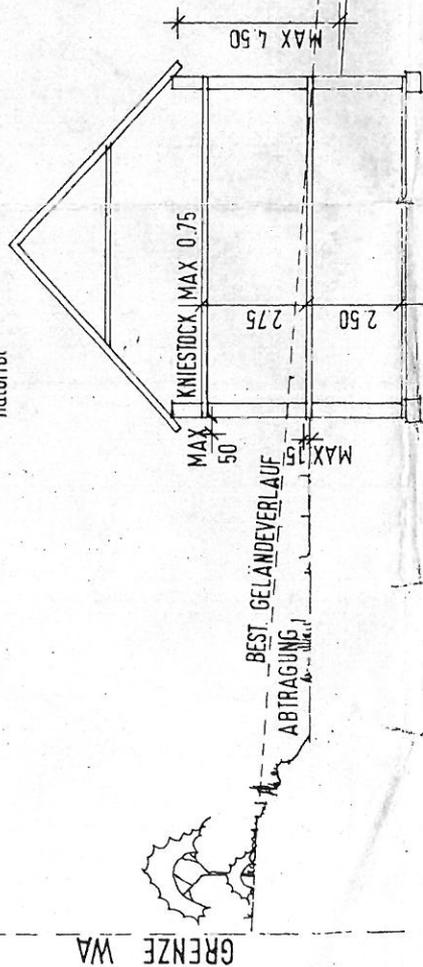


Unsicker  
1. Bürgermeister

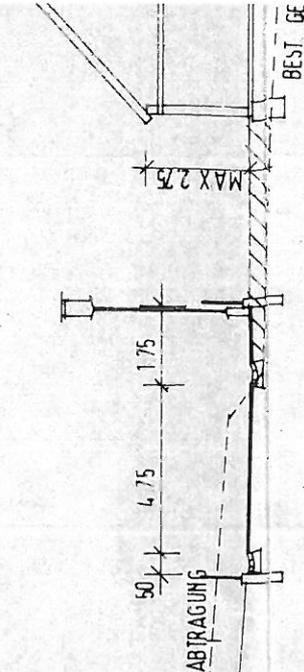


REGELBEISPIELE M 1:200

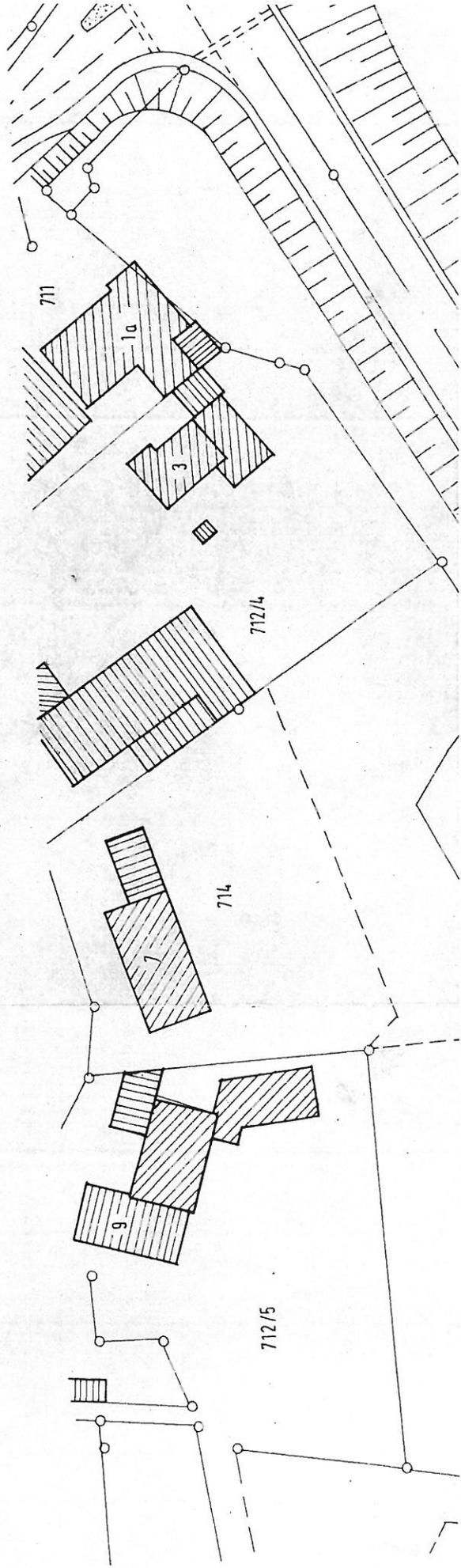
DACHNEIGUNG  $42^\circ \pm 2^\circ$   
 DACHEINDECKUNG MIT  
 TON- ODER BETONDACHZIEGEL  
 naturrot



NEBENGEBAUDE WIE  
 HAUPTGEBAUDE



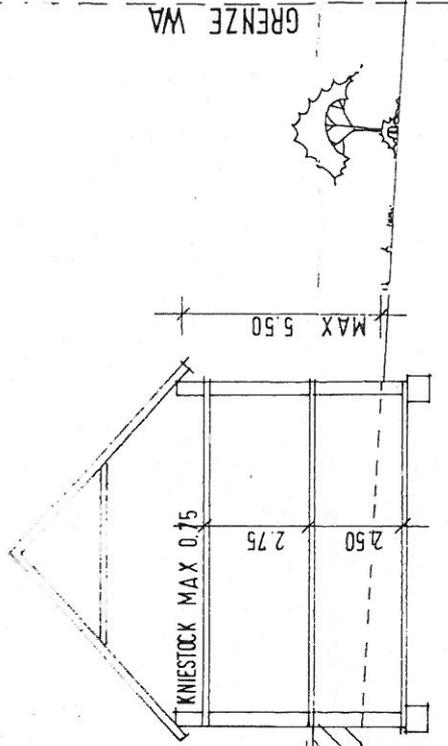
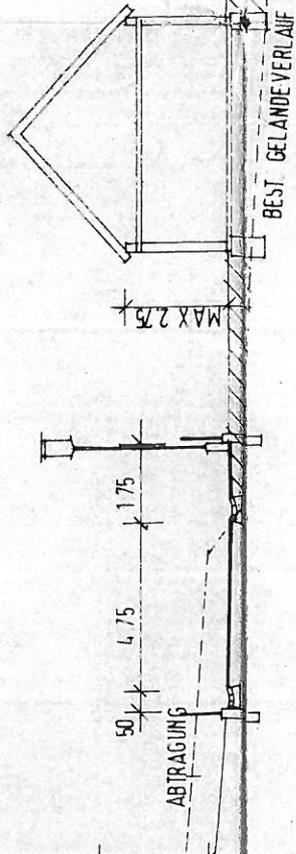
E + D PARZ 5 - 8



REGELBEISPIELE M. 1:200

ABTRAGUNG  
 50  
 4,75  
 1,75  
 MAX 2,75  
 BEST. GELANDEVERLAUF  
 AUFSCUTTUNG  
 MAX 15  
 KNIESTOCK MAX 0,75  
 2,50  
 2,75  
 MAX 5,50  
 GRENZE WA

NEBENGEBAUDE WIE  
 HAUPTGEBAUDE



E+D PARZ. 9-13

