

Der Gemeinderat von Oberwestern hat auf Anraten des Flurbereinigungsamtes Würzburg am 1964 beschlossen, für das oben bezeichnete Gebiet einen Teilbebauungsplan nach § 8 9 und 30 BStuG aufzustellen, welcher als Satzung Geltung hat. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Herr Architekt Raimund Büttner, Aschaffenburg, Obernauerstraße 22 beauftragt.

Für den Bebauungsplan wurde ein Entwurf ausgearbeitet nach dem das Flurbereinigungsamt Würzburg die Grundstücke parzellierte. Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes diente der von der Ortsplanungsstelle aufgestellte Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet " DÖRNSENBACH " liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberwestern und ist schon teilweise bebaut. Es sollen vor allem die vorhandenen Baulücken geschlossen werden.

Die Erschließung des Baugebietes ist zum größten Teil abgeschlossen und mit den Anlagen der Wasserversorgung, Entwässerung und Stromfreileitung verbunden. Die Querschnitte der vorhandenen Anlagen sind für die Versorgung des Neubaugebietes ausreichend. Für öffentliche Zwecke wurde innerhalb des Baugebietes ein Festplatz ausgewiesen.

I) Bedarfsberechnungen nach Unterlagen der Gemeinde
=====

1) Bedarf aus Wanderungsgewinn

Jahr	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79
zugezogen	48	54	77	73	50	31	48	36	53	47
weggezogen	25	32	29	55	29	35	28	37	69	52
Saldo:	+23	+22	+48	+18	+21	-4	+20	-1	-16	-5

Der positive Wanderungssaldo ergibt, wenn man einen langjährigen Überschuß von 11 Personen pro Jahr annimmt, bis zum Jahr 1990 einen Wohnungsbedarf von 42 WE

$$1 \text{ WE} = 2,85 \text{ EW}$$

2) Bedarf aus Geburtenüberschuß

Jahr	1972	73	74	75	76	77	78	79
lebend geboren	26	19	22	12	15	13	22	18
gestorben	20	20	14	13	12	16	22	12
Saldo:	+6	-1	+8	-1	+3	-3	0	+6

Wenn man als langjährigen Wert einen Geburtenüberschuß von 2 Personen annimmt, dann ergibt sich bis zum Jahr 1990 ein Wohnungsbedarf von 8 WE.

3) Bedarf zur Zunahme der Wohnfläche je EW

Nach der Wohnungs- und Gebäudezählung von 1968 gab es in der Gesamtgemeinde Westerngrund 24 m² Wohnfläche je EW. Bis zum Jahr 1990 wird eine Zunahme auf 30 m² je EW angenommen, was einer Mehrung von 6 m² je vorhandenen Einwohner gleichkommt. Der Wohnungsbedarf hieraus beträgt:

$$6 \text{ m}^2 \times 1530 \text{ EW} = 9180 \text{ m}^2/\text{EW} : 30 \text{ m}^2 = 306 \text{ EW}$$

$$306 : 2,85 = 107 \text{ WE}$$

4) Bedarf durch Ersatz alter Bausubstanz

Von den im Jahr 1978 insgesamt vorhandenen 538 Wohnungen waren 277 = 51,5 % vor 1949 gebaut.

Der Ersatz wird mit ca. 20 % aus 277 Wohnungen, das sind 56 WE, angenommen.

Aus den errechneten Ansätzen ergibt sich folgender Gesamtbedarf:

1)	42	WE
2)	8	WE
3)	107	WE
4)	56	WE
<hr/>		
	213	WE
<hr/>		
=====		

Durch den Bebauungsplanentwurf " GEISBERG-SCHULZENGRUND-SCHULBERG " sind bereits 84 WE abgedeckt, (213 WE - 84 WE = 129 WE) es ergibt also ein Mehrbedarf von 129 WE.

II) Geplante Wohneinheiten im Geltungsbereich
=====

E + 1	7 x 2	=	14 WE
U + E	16 x 2	=	32 WE

		neu	= 46 WE
			=====

Vorhandene WE

E + 1	3 x 2	=	6 WE
U + E	4 x 2	=	8 WE
E	2 x 2	=	4 WE

		alt	18 WE
		insgesamt	64 WE
			=====

III) Schallpegelermittlung
=====

Das Baugebiet " Dörnsenbach " liegt in einem Abstand von 130 m (MD- Gebiet) und 130 m (WA- Gebiet) von der Kreisstraße AB 14 .
Zur Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels nach DIN 18005 werden folgende Werte angegeben (Angaben von Herrn Stürmer, zuständig für die Verwaltung der Kreisstraßen).

Belastung aus Zählung von 1975

täglich 1310 Kfz davon 107 Schwerlastwagen (8,5 %)

Prognosebelastung im Jahre 1999 (ermittelt)

täglich 1583 Kfz

stündlich	Tag	Nacht
	89 Kfz	20 Kfz

Fahrbahn asphaltiert, Steigungen bis ca. 3 % Verkehrsgeschwindigkeit 50 km/h.

Nach DIN ergibt sich für das MD - Gebiet ein äquivalenter Dauerschallpegel hervorgerufen durch den Straßenverkehr unter Annahme einer freien Schallausbreitung und Berücksichtigung der Minderungen (lockere offene Bebauung DIN 18005, 3.31 bei 100 m ca. 3 aB(A); Entfernung 100 m ca. 6 dB(A) DIN 18005 3.1) von 45/36 dB(A).

Für das WA - Gebiet ergibt sich unter Berücksichtigung der Minderungen (lockere offene Bebauung DIN 18005 bei 100 m ca. 3 dB(A); Entfernung 100 m 6 dB(A) DIN 18005) ein äquivalenter Dauerschallpegel von 45/36 dB(A).

Zulässig nach DIN 18005
=====

	Tag	Nacht	
WA	55	40	dB(A)
MD	60	45	dB(A)

Da die zulässigen Werte nach DIN unterschritten werden, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Einwirkungsbereich sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden.

An Gewerbe- und Industriebetrieben ist nur die Schweinehandlung Glaser (Gewerblicher-Betrieb laut Amt für Landwirtschaft) vorhanden.

Weitere Betriebe sind nicht vorhanden.

IV) Berechnungen zu dem im Geltungsbereich liegendem Baugebiet
=====

- a) Gesamtfläche im Geltungsbereich . 4.348 ha
- b) Zubebauende Fläche 3.086 ha
- c) Straßenfläche 0.725 ha
- d) Öffentlich genutzte Fläche 0.537
- e) Netto - Wohnungsdichte 64 WE : 4.348 ha = 14.72 WE/ha
- f) Brutto - Wohnungsdichte 64 WE : 3.086 ha = 20.86 WE/ha

Für die noch auszubauenden Verkehrsflächen und die Erschließung ist ein Betrag von rd. 285.000,-- erforderlich. Die Erschließung erfolgt Zug um Zug (zum größten Teil abgeschlossen). Die Anliegergebühren für die einzelnen Bauplätze werden den Anliegern nach Erschließung der Baugrundstücke bzw. nach Beschlußfassung des Gemeinderates zugestellt. (sind teilweise schon entrichtet).

Aufgestellt: 8. Okt. 1980
geändert 8. Juli 1981

Westerngrund, den 15.12.1986 Aschaffenburg, den
11.09.89

Bürgermeister: *Muskelbach*
Gemeinde
8752 Westerngrund

Verfasser: RAIMUND BÜTTNER
ARCHITEKT
Obermayer Str. 22 - Tel. 06021/27888
8750 ASCHAFFENBURG

Der frühere Bebauungsplan der Gemeinde Oberwestern wurde auf Anraten des Landratsamtes Alzenau in 3 Teilbebauungspläne aufgegliedert.