

**Begründung zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes der Gemeinde Westerngrund, Ortsteil Oberwestern
"Geisberg - Schulzengrund - Schulberg"**

Der Gemeinderat von Westerngrund hat am 18.01.80 beschlossen, für das oben bezeichnete Gebiet einen Teilbebauungsplan nach § 8, 9 und 30 BauGB aufzustellen, welcher als Satzung Geltung hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Herr Architekt Raimund Büttner, Aschaffenburg, Obernauerstr. 22 beauftragt.

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

Das Baugebiet "Geisberg - Schulzengrund - Schulberg" liegt im östlichen 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 Schulsportplatz ausgewiesen.

I) Bedarfsberechnung nach Unterlagen der Gemeinde

1) Bedarf aus Wanderungsgewinn

<u>Jahr</u>	<u>1970</u>	<u>71</u>	<u>72</u>	<u>73</u>	<u>74</u>	<u>75</u>	<u>76</u>	<u>77</u>	<u>78</u>	<u>79</u>
zugezogen	48	54	77	73	50	31	48	36	53	47
weggezogen	<u>25</u>	<u>32</u>	<u>29</u>	<u>55</u>	<u>29</u>	<u>35</u>	<u>28</u>	<u>37</u>	<u>69</u>	<u>52</u>
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 Jahre 1990 einen Wohnungsbedarf von 42 WE

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 Jahre 1990 ein Wohnungsbedarf von 8 WE.

3) Bedarf durch Zunahme der Wohnfläche je EW

Nach der Wohnungs- und Gebäudezählung von 1968 gab es in der Gesamtgemeinde Westerngrund 24 m^2 Wohnfläche je EW. Bis zum Jahre 1990 wird eine Zunahme auf 30 m^2 je EW angenommen, was einer Mehrung von 6 m^2 je vorhandenen Einwohner gleich kommt.

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 Jahre 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

II) Geplante Wohneinheiten im Geltungsbereich

E + 1	12 x 2	=	24 WE
U + E	15 x 2	=	10 WE
E	1 x 2	=	2 WE
			<hr/>
		neu	= 56 WE

Vorhandene WE

E + 1	5 x 2	=	10 WE
U + E	3 x 2	=	6 WE
E	3 x 2	=	6 WE
	alt		22 WE
		<u>insgesamt:</u>	<u>78 WE</u>

III) Schallpegelermittlung

Das Baugebiet "Geisberg-Schulzengrund-Schulberg" liegt in einem Abstand von 90 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%)

Prognose 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 (B)-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 60 m ca. 2 dB(A); Entfernung 60 m ca. 4dB(A) DIN 18005 3.1) von 48/39 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 überschritten werden, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Einwirkungsbereich sind keine Gewerbe- und Industriebetriebe vorhanden.

An landwirtschaftlichen Betrieben ist nur die Hühnerfarm Kaiser zu beachten, sie liegt im Einwirkungsbereich (Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft liegt vor) und wurde bei der Ausarbeitung berücksichtigt.

Weitere landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhanden.

IV) Berechnungen zu dem im Geltungsbereich liegenden Baugebiet

a) Gesamtfläche im Geltungsbereich	6.886 ha	
b) Zu bebauende Fläche (private Grundstücke)	3.794 ha	
c) Straßenfläche	1.540 ha	
d) öffentlich genutzte Fläche	0.698 ha	
e) Grünfläche privat	0.524 ha	
öffentlich	0.165 ha	0.689 ha
f) Netto-Wohnungsdichte 78 WE : 6.886 ha	11,33 WE/ha	
g) Brutto-Wohnungsdichte 78 WE : 3.642 ha	20,56 WE/ha	

Für die noch auszubauenden Verkehrsflächen und die Erschließung ist ein Betrag von rd. 450.000,- DM 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: 24. Sept. 1980
geändert: 03. Juli 1981
17. Okt. 1990

Westerngrund, den 05.03.1991

Aschaffenburg, den

Naumann

Bürgermeister

RAIMUND BÜTTNER
ARCHITEKT
Obermayer Str. 22 / Tel. 069 21/27963
8750 ASCHAFFENBURG

Verfasser:

Raimund Büttner

Architektur- und Ingenieurbüro

Obermayer Str. 22

8750 Aschaffenburg

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