

Bebauungsplan der Gemeinde Rettenberg "Pfaffenbichl"

Die Gemeinde Rettenberg, Landkreis Oberallgäu, erläßt als Satzung aufgrund § 2 Abs. 1, Satz 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der geltenden Fassung und des Art. 89 Abs. 1, Nr. 10 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der geltenden Fassung folgende

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Pfaffenbichl" nördlich der Kreisstraße OA 31, Gemeinde Rettenberg, Ortsteil Untermaiselstein, gilt die von Architekt S.R. Geisser ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 28.04.1989, zuletzt geändert am 21.01.1991. Sie ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung -BauNVO- und im südlichen Bereich als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) gelten als Höchstwerte.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- (3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
- (4) In Einzelhäusern dürfen max. 3 Wohneinheiten, in Doppelhäusern je Haushälfte max. 2 Wohneinheiten und in Reihenhäusern je Reihenhauseinheit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

§ 4

Garagen und PKW-Stellplätze

- (1) Für jedes Gebäude sind soviele Garagen- bzw. PKW-Stellplätze zu errichten, daß sie zusammen die Summe der Anzahl der Wohneinheiten + 1 ergeben.
- (2) Für jede Ferienwohnung ist ein Stellplatz zu errichten. Für jedes Gästezimmer ist ein Stellplatz zu errichten.
- (3) Die Ausfahrten bei den Grundstücken im südlichen Planungsbereich entlang der Kreisstraße OA 30 sind so anzulegen, daß ein ausreichender Sichtwinkel zur Kreisstraße entsteht. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren im Benehmen mit dem Straßenbaulastträger, Landratsamt Oberallgäu -Kreistiefbauverwaltung-, festgelegt.

§ 5

Bauweise und bauliche Gestaltung

- (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Im Bereich der Gebäude 1 und 2 nördlich der Kreisstraße OA 30 kann abweichend von der geregelten offenen Bauweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der zulässigen Hausformen eine Gesamtgebäuelänge von 50 m überschritten werden, da hier als Ersatz für aktive Lärmschutzmaßnahmen eine durchgehende Bebauung entstehen muß. (s.h. § 7 Abs. 1 des Textteiles).
- (2) Alle Haupt- und Nebengebäude und Garagen haben Satteldächer zwischen 22° und 25° (Altgrad) zu erhalten.
- (3) Alle geneigten Dachflächen sind mit naturroten Dachziegeln oder mit in Farbe und Struktur ähnlich wirkendem Material einzudecken.
- (4) Bei der festgesetzten Bauweise I + D hat das OG einen Kniestock von 1,50 bis 1,70 m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette - Gebäudeflucht - zu erhalten.
Bei zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoß ist der Kniestock 25 bis 60 cm, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette - Gebäudeflucht - herzustellen.
- (5) Die Dachüberstände sind an den Traufen zwischen 1,00 bis 1,30 m und an den Giebeln zwischen 1,00 und 1,50 m auszuführen. Die Dachüberstände der Garagen sind zwischen 70 cm und 1,00 m auszuführen.
- (6) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (7) Die EG Rohfußbodenhöhe ist nach dem Höhenplan festgelegt. Eine geringfügige Abweichung ist zulässig, wenn dadurch das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (8) Fassadengestaltung
Alle Gebäude sind grundsätzlich mit einem Außenputz weiß auszuführen. Holzverschalungen sind zulässig (mittelbraun gestrichen). Putzmuster und Schalung hat sich an überlieferte und ausgezeichnete Vorbilder Oberallgäuer Fassadengestaltung zu orientieren.
- (9) Fenster sind mit Kreuzsprossen herzustellen. Soweit konstruktiv möglich, sind Fensterläden anzubringen.
- (10) Die Flächen vor den Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.
- (11) Als Einfriedung darf ein bis zu 0,80 m hoher Holzzaun Verwendung finden, der in einem Straßenzug eine einheitliche Gestaltung zu erfahren hat und keinen Steinsockel aufweisen darf. Der Zaun an der Straße ist 50 cm von der öffentlichen Straßenfläche entfernt herzustellen als Holzzaun. Der Bereich zwischen öffentlicher Fläche und Zaun ist vom Eigentümer als Grasstreifen (Schotterterrassen) anzulegen und zu pflegen. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken können mit einer Hecke hinterpflanzte werden. Die Höhe der Hecke ist auf 1,20 m begrenzt.
- (12) Für die Firstrichtung gelten die Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.
- (13) Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 90 cm Höhe über anliegender Fahrbahn OK (Achse) ständig freizuhalten.

- (14) Doppelhäuser haben die gleiche Geschoßzahl, Geschoßhöhe, Dachneigung und Gesamtgebäudehöhe aufzuweisen. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und zeitgleich zu erstellen. Grenzgaragen sind in Dachneigung, Firsthöhe und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- (15) Die erforderlichen Strom- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.
- (16) Neben den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher zugelassen:

Bäume

Feldahorn	Vogelkirsche	Bergahorn
Grauerle	Spitzahorn	Rotbuche
Hainbuche	Esche	Stieleiche
Feldulme	Latsche	Kiefer
Lärche	Winterlinde	Eberesche
Zitterpappel	Obstbäume jeglicher Art	

Sträucher

gem. Hartriegel	gem. Heckenkirsche	Kornelkirsche
wolliger Schneeball	Traubenkirsche	Wasserschneeball
Haselnuß	Weißdorn	Hundsrose
schwarzer Holunder	Schlehe	Kreuzdorn
Alpenjohannisbeere	Liguster	

- (17) Nebengebäude sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.
- (18) Die nicht überbauten Hofflächen sind mit mind. 80 % der Gesamtflächen und Garageneinfahrten im Ganzen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasen, Rasengittersteine und Pflasterrasensteine zu verwenden.

§ 6

Ausnahmen

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können entsprechend den Absätzen 1 - 7 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden, wenn Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden:

- (1) Überschreitung der Baugrenzen um max. 1 m. Die GRZ darf dabei nicht überschritten werden.
- (2) Firstrichtung der Gebäude: Eine Drehung ist begrenzt auf 5 Grad.
- (3) Fenster in ihrer Größe und Aufteilung: Bei entsprechender Größe sind auch ein- und mehrflügelige Fenster zulässig.
- (4) Widerkehrgiebel, wenn dadurch das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

- (5) Garagen- und Stellplatzsituierung
Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Balkone mit einer Ausladung bis zu 1,20 m können ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zur Ausführung kommen, wenn dadurch das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (7) Als Straßenbegrenzung ist ausnahmsweise auch eine Hecke bis max. 1,00 m Höhe zulässig, wenn dadurch das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 7

Immissionsschutz

1. Entlang der Kreisstraße OA 30 muß innerhalb des zur Festsetzung kommenden Baugrenzenrahmens (Gebäude 1 u. 2) - als Ersatz für aktive Lärmschutzmaßnahmen - eine durchgehende Bebauung entstehen, d.h. die unbebauten Flächen zwischen den in offener Bauweise entstehenden Gebäuden müssen entlang der Südgrenze geschlossen werden.
Die Schließung kann durch Garagenbauten (mit Satteldach) oder durch entsprechend hohe (auf Firsthöhe Garagen bezogene) Schallschutzanlagen (Wall oder Wand) erfolgen. Die einzelnen auf den benachbarten Grundstücken zur Ausführung kommenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
2. Für die Gebäude 1, 2 und 3 im Mischgebiet gelten nachfolgende Anordnungen:
- a) entlang der südlichen Baulinie dürfen keine zum Öffnen mögliche Fenster zu Aufenthaltsräumen angeordnet werden,
 - b) soweit nicht zu öffnende Fenster zu Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich, die mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI Richtlinie 2719 entsprechen.
 - c) Die Anforderung nach a) und b) gilt ebenso für die Ost- und Westseite des Gebäudes Nr. 2 sowie für die Ostseite des Gebäudes Nr. 1 und Westseite des Gebäudes Nr. 3.

§ 8

Ordnungswidrigkeit

Mit Geldbuße bis zu 100.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der Bayerischen Bauordnung erlassenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

§ 9

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Rettenberg, den 31.10.1991
GEMEINDE RETTENBERG


Wörle
1. Bürgermeister



Verfahren gem.
Gemeinderatsbeschlüsse

- 1) 22.01.1990
- 2) 21.01.1991
- 3) 02.04.1991

Geändert gemäß Schreiben des Landratsamtes Oberallgäu vom 04.07.1991

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

der Gemeinde Rettenberg

für das Gebiet "Pfaffenbichl" in Untermaiselstein

Entwurfsverfasser: Architekt BDB S.R. Geisser, Immenstadt;

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Rettenberg hat am 29.08.1988 beschlossen, für das Gebiet "Pfaffenbichl" in Untermaiselstein mit den Grundstücken Fl.Nr. 24/2 (T), 96/1 (T), 96/2, 99/1, 99/2, 99/3 (T), 99/6, 99/8, 99/9, 99/10, 99/16, 99/20, 99/21 und 118/2 (T), Gemarkung Untermaiselstein, einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde das Architekturbüro Geisser in Immenstadt beauftragt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg vom 19. Juni 1987 entwickelt.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Im Flächennutzungsplan ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung im Nord-Osten des Ortes vorgesehen. Diese Erweiterung soll längerfristig erfolgen, um eine Integration der Neubürger mit dem Alt-Dorf zu gewährleisten.

Während das jetzige Wohngebiet im Norden als Einfamilienhausgebiet mit relativ großen Grundstücken und meist 2 Garagen pro Haus recht isoliert von der Ortsmitte "lebt", soll das Erweiterungsgebiet sowohl in der baustrukturellen, als auch freiräumlichen Konzeption auf eine stärkere Zusammengehörigkeit der Bewohner hin angelegt werden. Eine Verkleinerung der Parzellen ist auch wegen der Grundstückspreise geboten.

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB enthält eine Bodenschutzklausel und verpflichtet die Gemeinde, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg als Wohnbauflächen dargestellt. Derzeit liegen 53 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken bei der Gemeinde auf, so daß ein dringender Bedarf an Ausweisung von Wohnbaugebieten nachgewiesen werden kann.

Mit der Schließung von Baulücken im Ortsbereich Untermaiselstein und Rettenberg läßt sich dieser Bedarf nicht mehr abdecken. Die Inanspruchnahme von bisher landw. genutzten Grundstücken ist daher unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander geboten, da Bauland mit nicht landw. genutzten Grundstücken derzeit im Gemeindebereich nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Im übrigen sind die im Geltungsbereich ausgewiesenen Grundstücke landwirtschaftlich verpachtet. Die Wirtschaftlichkeit oder gar Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht gefährdet.

Der Bebauungsplan sieht eine einladende Mitte des Gebietes vor, die auch der bestehenden Wohnsiedlung zu Gute kommen soll und vor allem eine Beziehung zur historischen Ortsmitte sowie zum Kindergarten herstellt. Ferner soll in dem Neubaugebiet, zur Ortsmitte hin gerichtet, ein Ladengeschäft zur Versorgung der Bevölkerung errichtet werden. Ziel der Gemeinde ist, eine Wohnbaufläche bereitzustellen, auf der Ortsansässige bauen können. Sie wurde daher nicht nur in räumlicher, sondern auch in sozialer Hinsicht als Bindeglied zwischen Altort und Neubaugebiet konzipiert.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortes Untermaiselstein. Es grenzt an das Baugebiet Untermaiselstein-Nord und hat eine Größe von 2,4 ha.
2. Das Gelände fällt nach Süden leicht ab. Das Grundwasser liegt ca. 3 - 4 m unter Gelände. Der Boden besteht aus gut tragfähigem Kiesgrund (Bodenklasse III-V), so daß Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes nicht erforderlich sind. In dem Gebiet wurde noch keine Bebauung vorgenommen, ein Baumbestand ist nicht vorhanden.
3. Im Zuge der Bauvorbereitungen ist der Bauherr eigenständig dafür verantwortlich, Bodengrunduntersuchungen (Schürfgruben, Bohrungen) durchzuführen oder durchführen zu lassen.

C. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "allgemeines Wohngebiet-WA" i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung und im südlichen Bereich als Mischgebiet (MI) i.S. des § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 17 I+D-geschoßige Wohngebäude mit ca. 43 Wohnungen
 - 11 II-geschoßige Wohngebäude mit ca. 33 Wohnungen
 - 3 I+D+U-geschoßige Wohngebäude mit ca. 9 Wohnungen
- 57 Garagen und 15 PKW-Stellplätze.

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Die Einwohnerzahl wird sich daher um ca. 280 erhöhen, ca. 100 schulpflichtige Kinder werden in dem Baugebiet wohnen.

Die Beschränkung der Wohnungszahl, wie sie § 3 Abs. 4 der Satzung vorsieht, kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Gemeinde macht hiervon Gebrauch, um bei Ausnutzung der Baunutzungsziffern familiengerechte Wohnungen zu erhalten und damit Kleinwohnungen zu verhindern. Der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sollte unbedingt erhalten bleiben. Eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten sollen verhindert werden, da sie das intakte Dorfbild durch geschlossene Rolläden, ungepflegte Gärten und Hecken, fehlende Balkonblumen usw. beeinträchtigen. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde auch eine Satzung nach § 22 BauGB erlassen.

Das Nettowohnbauland (=Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)
umfaßt 18.623 m² (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung
umfassen 2.886 m² (2)

Somit umfaßt das Bruttowohnbauland
(= Summe aus (1) und (2)) 21.509 m² (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen 1.657 m² (4)

Die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen
(PKW-Stellflächen) umfassen 225 m² (5)

Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche
(= Summe aus (3), (4) und (5)) 23.391 m² (6)

Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	92 %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	7 %
die Flächen für Gemeindebedarfseinrichtungen (5)	1 %

	100 %

Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	87 %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	13 %

	100 %

Immissionsschutz:

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Wohngebiete. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im südlichen Bereich wird das Gebiet von der Kreisstraße OA 30 begrenzt. Auf der südlichen gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Zimmereibetrieb mit einem zum geplanten Baugebiet hin orientierten Ab- und Platz. Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist es deshalb erforderlich, den südlichen Bereich des Baugebietes als Mischgebiet mit entsprechenden Festsetzungen in der Satzung (§ 7) auszuweisen. Wegen der landw. Nutzung im östlichen Bereich ist die Einstufung des übrigen Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet erforderlich. Jedem Bauherrn, der sich im Plangebiet ansiedelt, müssen die Auswirkungen der Allgäuer Grünlandwirtschaft mit all seinen Immissionen (Geruch, Lärm von Maschinen, Kuhglocken) bekannt sein. In Kenntnis dessen kann die Ausübung der Landwirtschaft durch die entstehende Wohnbebauung mit Geltendmachung von Immissionsrechten nicht beeinträchtigt werden.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Baugebietes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB im gesamten Baugebiet notwendig.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße OA 30 und die Gemeinde- (Orts-) Straße Fl.Nr. 99/10, Gemarkung Untermaiselstein, Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge oder, sofern möglich, in Teilabschnitten hergestellt. Es wird angestrebt, die Erschließung des Baugebietes von Norden her durchzuführen.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rettenberg zusammen mit dem Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluß an die vorhandene Kanalisation im Mischsystem der Gemeinde Rettenberg. Das Kanalisationsnetz der Gemeinde leitet in den Hauptsammler des Abwasserverbandes Obere Iller ein, welcher eine Verbindung mit der Großkläranlage des AOI herstellt. Für den südlichen Bereich im Baugebiet ist die Entwässerungseinrichtung als Erschließungsmaßnahme noch herzustellen.
5. Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Elektrogenossenschaft Rettenberg gesichert.
6. Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) sichergestellt.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Rettenberg.

F. Übersichtlich ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
1. Herstellungskosten Wasserversorgung	104.500,--	
Herstellungsbeitrag lt. Satzung (18.623 m ² Grundstücksfläche x 1,80 DM) (11.173 m ² Geschoßfläche x 7,20 DM) ergibt		114.000,--
Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind wie Unterhaltung der Löschwassereinrichtungen und eines Brunnens in der Parkanlage jährlich ca.	200,--	

	Kosten DM	Einnahmen DM
2. Herstellungskosten für die Abwasser- ableitung	185.350,--	
Herstellungsbeitrag lt. Satzung (18.623 m ² Grundstücksfläche x 4,-- DM) (11.173 m ² Geschoßfläche x 13,-- DM) ergibt		220.000,--
Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind jährlich ca.	300,--	
3. Herstellungskosten für Straßen, Wege und Plätze einschl. Straßenentwässerung	540.000,--	
Straßenbeleuchtung 10 Einheiten à 4.000,-- DM	40.000,--	
Begleitgrünanlagen	25.000,--	
Einnahmen durch Erschließungsbeitrag (90%)		544.500,--
Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind (Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen, Grünanlagenpflege) jährlich ca.	1.000,--	
4. Herstellungskosten für Parkflächen und Grünanlagen als Erschließungsanlage (1.657 m ² à 40,-- DM)	66.280,--	
Einnahme durch Erschließungs- beitrag (90 %)		59.652,--
Unterhaltskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind jährlich ca.	1.000,--	
5. Sonstiges		
Einnahmen aus Grundstücksverkauf 10,-- DM/m ²		186.230,--
6. Nachfolgelasten für Erweiterung Kindergarten mit einem Gruppenraum, Erweiterung der Schule mit einem Schulsaal, Erweiterung eines Büro- raumes in der Verwaltung	180.000,--	
Summe:	1.143.630,--	1.124.382,--

Die Finanzierung der Kosten ist durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Höhe von 60,-- DM/m² Nettowohnbauland bei rechtzeitiger Einhebung von Vorausleistungen vorgesehen. Zwischenfinanzierungen werden durch Darlehen gedeckt. Diese zählen zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Durchführung des Umlegungsverfahrens (§§ 45 ff BauGB)
- b) Durchführung der Erschließung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenherstellung).

Rettenberg, den 31.10.1991

GEMEINDE RETTENBERG



W ö r l é
1. Bürgermeister

Entwurfsdatum:

22.01.1990

21.01.1991