



Der Bebauungsplan besteht aus den verbindlichen Text- und Planteilen:

- * 1. **Wortlaut zum Bebauungsplan**
- * 2. **planliche Darstellung.**

Darüber hinaus werden im

- * 3. **Erläuterungsbericht** die Plangrundlagen erfasst und Festlegungen begründet.
- * 4.1 **Der Bestandsplan** zeigt die Situation zum Erstellungszeitpunkt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Wortlaut zum Bebauungsplan (Verbindlicher Verordnungstext)	
1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.2	Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009...	3
1.3	Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2) ROG 2009...	5
2.	Planliche Darstellung (Verbindlicher Ordnungsplan)	
3.	Erläuterungsbericht	
3.1	<i>Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes.....</i>	8
3.2	<i>Verfahrensablauf gemäß § 71 ROG 2009.....</i>	8
3.3	<i>Planungsgrundlagen gem. § 51 (1) ROG 2009.....</i>	9
3.4	<i>Problemanalyse.....</i>	11
3.5	<i>Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen (§ 51).....</i>	12
3.6	<i>Begründung der planlichen und textlichen Festlegungen (§ 53).....</i>	14
3.7	<i>Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009.....</i>	17
4.	Rechtsbestandsplan (Bestehende Flächenwidmung, Gebäude, Infrastruktur, bestehende rechtliche Rahmenbedingungen)	

1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Mauerbach ca. 800m Nordöstlich der Radstädter Stadtpfarrkirche und umfasst die GP 182, 183 u.A der KG 55317 Radstadt.

Die Nord-Süd-Ausdehnung des Planungsgebietes beträgt ca. 147 m, die Ost-West-Ausdehnung ca. 245 m. Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 17.523 m².

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Straßenachse des bestehenden Güterweges abgegrenzt. Im Osten durch den bestehenden Gehölzstreifen sowie deren gedachte Verlängerung zur Kurve des bestehenden Güterweges. Im Süden durch die bestehende Bebauung sowie im Westen durch die bestehende Straßenböschung abgegrenzt.

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Katastralgemeinden Schwemmburg (55321). Die Grenzen des Planungsgebietes sind im beiliegenden Plan genau und verbindlich dargestellt.



1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind im Plan 1:500 dargestellt.

Besondere Festlegung (BF 1.2.1): Nach den Bestimmungen des ROG sind die für die Errichtung der Straße benötigten Böschungsflächen dargestellt. Diese sich aus der Straßenherstellung ergebenden Flächen sind entgegen der Festlegung im ROG jedoch keine Verkehrsfläche sondern Teil des Bauplatzes.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Das Planungsgebiet wird über zwei neu zu errichtende Stichstraßen (Privatstraßen mit Öffentlichkeitsrecht) erschlossen
Dies ist im beiliegenden Plan dargestellt.

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Die Baufluchtlinien sind im Lageplan dargestellt und verlaufen im Bereich der Roßbrandstraße in einem Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie sowie entlang der neu zu errichtenden Stichstraßen in einem Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie in der Erdgeschosszone (bezogen auf Straßenniveau) bzw. gestaffelt 4 m in den darüber liegenden Geschoßen lt. Plan.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Gemäß § 56 (2) ROG 2009 wird die bauliche Ausnutzbarkeit im Planungsgebiet durch eine Grundflächenzahl festgelegt.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt:
Die GRZ beträgt max. 0,25.

1.2.5 Bauhöhen

Gemäß § 57 (2) ROG 2009 wird die maximale Gebäudehöhe durch die Firsthöhe sowie die oberste Traufenhöhe festgelegt.

Für das gesamte Planungsgebiet gilt:

TH 10,00

FH 12,00

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht.

1.3 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - AUFBAUSTUFE

Festlegungen gemäß § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Keine Festlegungen.

1.3.3 Bauplatzgrößen und Bauplatzgrenzen

Keine Festlegungen.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Besondere Festlegung (BF 1.3.4): Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Baugrenzlinie im Abstand von 4 m zur roten Zone der WLV festgelegt.

Zwischen den einzelnen Baugründen werden Baugrenzlinien im Abstand von 3 Metern zu den einzelnen Grundstücken lt. Plan festgelegt.

1.3.5 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Keine Festlegungen

1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

Keine Festlegungen.

1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

Keine Festlegungen.

1.3.10 Nutzung von Bauten - Ausschluss bestimmter Nutzungen

Keine Festlegungen.

1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

Keine Festlegungen.

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Entlang der Roßbrandstraße wird ein Einmündungsverbot für einzelne Grundstückszufahrten lt. Plan festgelegt.

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Keine Festlegungen.

1.3.15 Einfriedungen

Besondere Festlegung (BF 1.3.15a): Entlang der Roßbrandstraße ist eine Schneedeponie in einer Breite von 1 m vorzusehen und talseitig mit einer massiven Sockelmauer in einer Höhe von 80 cm gemessen ab Straßenniveau abzuschließen.

Besondere Festlegung (BF 1.3.15b): Entlang der Stichstraßen sind Einfriedungen zwischen der Straßenfluchtlinie und der Baufluchtlinie unzulässig.

1.3.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

1.3.17 Immissionsschutz

Besondere Festlegung (BF 1.3.17): Im gesamten Planungsgebiet ist im Zuge der Bauverfahren projektbezogen die Einhaltung der ÖNORM B 8115-2 zu gewährleisten.

1.3.18 Steigerung der Endenergieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

VERFAHRENSABLAUF UND BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN

3.1 BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der gegenständlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im ROG vorgesehenen Verpflichtung der Aufstellung von Bebauungsplänen der Grundstufe nach.

Mit dem Bebauungsplan sollen einheitliche Bebauungsgrundlagen festgelegt sowie verkehrsfachliche Rahmenbedingungen für die Bebauung geschaffen werden.

3.2 VERFAHRENSABLAUF GEM. § 71 ROG 2009

** Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes:*

** Kundmachung der Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes:*

** Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung:*

** Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:*

** Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:*

3.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 (1) ROG 2009

3.3.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Räumliches Entwicklungskonzept

Der Bereich ist im Entwicklungsplan als Entwicklungsfläche für Wohnen vorgesehen. Großräumig ist die Fläche dem Gebiet "Mauerbach" zuzuordnen, eine GFZ von bis zu 0,5 wird angestrebt. Diese Dichte kann im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes variiert werden.

Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan weist für das Planungsgebiet folgende Widmungen aus:

Bauland – Erweitertes Wohngebiet gem. § 30 (1) Zif. 2 ROG 2009

Verkehrsfläche gem. § 35 (1) ROG 2009 (wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde)

Grünland – Ländliches Gebiet gem. 36 (1) Zif. 1 ROG 2009.

Bebauungspläne

Im gegenständlichen Bereich ist kein Bebauungsplan verordnet.

Naturgefahren

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich die Gelbe bzw. in kleinen Teilen auch die rote Zone der WLIV. Die WLIV ist daher in das Baubewilligungsverfahren einzubinden bzw. sind deren Auflagen zu berücksichtigen. Aufgrund der vorhandenen Topografie innerhalb des Planungsgebietes ist eine Steinschlaggefährdung nicht auszuschließen.

Verdachtsflächen und Altlasten

Verdachtsflächen und Altlasten lt. Kataster der Salzburger Landesregierung sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Bodenbeschaffenheit

Die gegenständliche Fläche liegt auf einem Richtung Süden geneigten Hang. Geologische Gutachten liegen nicht vor. Es konnten keine feuchten Stellen gesichtet werden, daher ist nicht von einer Baugrunddurchnässung auszugehen. Der Gemeinde sind keinerlei geotechnische Probleme im Zuge der Errichtung der benachbarten südlich anschließenden Siedlungsteile bekannt. Von einer Baugrundeignung ist daher auszugehen. Jedoch ist die vorhandene Bodenneigung in der Gründung und Baugrubensicherung zu beachten. Diese Einschätzung ersetzt jedoch keine nachgeordneten genaueren Untersuchungen. Die Siedlung befindet sich im Randbereich der Fundzone für Bodendenkmäler.

Naturschutz

Im Bereich des Planungsgebietes ist kein rechtlich geschütztes Biotop. Das Biotop Nr. 553210088 Bach im NO von Schloss Mauer befindet sich im ausreichenden Abstand zum Planungsgebiet.

Gewässerschutz

Trinkwasserschutz- oder Schongebiete sind ebenso wie wasserwirtschaftlichen Rahmenverfügungen von der gegenständlichen Ausweisung nicht betroffen. Oberflächenwässer sind nach Absprache mit der WLV retendiert in den Mauerbach einzuleiten bzw. ist die Einleitung wasserrechtlich zu bewilligen.

Lärm

Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m nördlich der B 320 sowie ca. 300 m nördlich der ÖBB Strecke Bischofshofen – Selzthal.

Das gegenständliche Planungsgebiet ist im Immissionskataster B+L Prognose 2025 Lden Zone Landesstraße mit 55-60 dB kartiert. Somit befindet sich das Planungsgebiet auf die Emissionen der Landesstraße bezogen größtenteils innerhalb der Handlungsstufe 1.

3.3.2 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird über den Güterweg Mauerbach (GP 503/3 KG Radstadt) bzw. die davon abzweigenden neu zu errichtenden Stichstraßen erschlossen.

3.3.3 Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist mit Wasser, Abwasserbeseitigung, Strom und Telefon am Rand grundsätzlich versorgt. Die bestehenden Leitungen sind im Bestandsplan 1:500 dargestellt.

3.3.4 Struktur der Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist derzeit bewaldet.

3.3.5 Bestehende Bewilligungen

Für das Planungsgebiet liegen aufgrund der bestehenden Bewaldung keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vor.

3.4 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A

Das ROG 2009 fordert in seinen Raumordnungszielen und -grundsätzen (§ 2) u.a. die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Bebauungsdichte

Die Siedlung „Mauerbach“ wurde im Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Radstadt als Entwicklungsfläche für Wohnen festgelegt. Eine GFZ von bis zu 0,5 wurde im REK verordnet jedoch sind laut REK auch abweichende Werte möglich und somit im Sinne eines haushälterischen Umgangs auch eine GRZ von 0,25. Dies geschieht auch im Sinne örtlicher und überörtlicher Raumordnungsziele.

Höhenentwicklung, Proportionierung und architektonische Gestaltung

Ähnlich den Vorgaben für die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit ist auch die Festlegung - vor allem - der Höhenentwicklung zu sehen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde darauf Bedacht genommen, dass zukünftige Bauvorhaben dem benachbarten Bestand angepasst werden und auch auf die Geländeverhältnisse acht genommen wird. Vorgesehen wird daher eine Bebauung, die eine maximale Traufhöhe von 10,00 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,00 m aufweist. s

Immissionsschutz

Eine Belastung des gegenständlichen Grundstückes durch die Landesstraße ist evident. Die Widmungskategorie ist bereits dieser Lärmbelastungen angepasst (L1). Der Nachweis eines nutzungskonformen Ruheniveaus hat projektbezogen im Rahmen der Baubewilligung zu erfolgen.

Naturschutz

Das Biotop im Westen des Planungsgebietes ist nicht Teil des Baulandes. Ein Erhalt ist somit gewährleistet und bedarf keiner eigenen Festlegung im Bebauungsplan.

Naturräumliche Gefährdungen

Auf die gelbe bzw. rote Zone der WLW wird hingewiesen und demnach sind die Auflagen der WLW zu beachten. Aufgrund der Topographie des Planungsgebietes ist eine Steinschlaggefährdung nicht vollkommen auszuschließen eine besondere Festlegung hierzu wurde verordnet.

3.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, des REK und des FWP, sowie den Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente ergeben sich die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet. Die Festlegungen erfolgen auch unter Grundlage der Problemanalyse (3.4).

3.5.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab (§ 54 ROG 2009). Diese Verkehrsflächen sind im Plan 1:500 dargestellt. Deren Ränder sind also Straßenfluchtlinien im Sinne von § 54 ROG 2009.

Die geplanten Stichstraßen weisen eine Breite von 5m auf.

Besondere Festlegung (BF 1.2.1): Die zur Errichtung der Straße benötigten Böschungflächen sind rein informativ dargestellt. Zur optimalen Ausnutzung des Bauplatzes sind die Böschungflächen Teil der Bauplatzflächen.

3.5.2 Verlauf der Gemeindestraßen und Landesstraßen

Das Planungsgebiet wird intern durch zwei neu zu errichtende Stichstraßen erschlossen.

3.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf (§ 55 (1) ROG 2009). Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss (§ 55 (2) ROG 2009). Baulinien werden nicht festgelegt.

Die Lage der Baufluchtlinie richtet sich nach verkehrssicherheitstechnischen Aspekten. Der Abstand von 5 Metern im Erdgeschossniveau entspricht einer PKW-Parkplatztiefe. Damit ist die Übersichtlichkeit bei Ein- und Ausfahrten gewährleistet. Die Staffelung auf 4 Meter betrifft die Zone der Obergeschosse gemessen vom Straßenniveau. Ziel ist es aufgrund der geringen Grundstücksgrößen mit der Staffelung eine optimierte Bebaubarkeit zu erhalten, ohne die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen.

Zur Roßbrandstraße wurde der Abstand auf 3 Meter reduziert, nachdem zu dieser Straße ein Einmündungsverbot gilt und daher die Übersichtlichkeit von Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigt wird.

3.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Im Sinne von § 56 (2) ROG 2009 wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Grundflächenzahl (GRZ) gelenkt.

Ziel bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit mit einer GRZ von max. 0,25 war es eine entsprechende Dichte der Bebauung im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit Bauland zu ermöglichen. Damit soll der im REK festgelegten Bedeutung des Siedlungsstandortes als Entwicklungsfläche zu wohnen entsprochen werden.

3.5.5 Bauhöhen

Gemäß § 57 (2) ROG 2009 wird die maximale Gebäudehöhe durch die Firsthöhe sowie die oberste Traufenhöhe festgelegt.

Eine Mindesthöhe wird nicht festgelegt.

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Traufenhöhe mit 10,00 m sowie die Firsthöhe mit 12,00 m festgelegt.

3.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Ausbaustufe besteht nicht, da eine besondere Sensibilität der Lage hinsichtlich des Ortsbildschutzes nicht gegeben ist.

3.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009

3.6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

3.6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Keine Festlegungen.

3.6.3 Bauplatzgröße und -grenzen

Keine Festlegungen.

3.6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Baugrenzlinien

Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

Eine Baugrenzlinie wurde im Bereich des westlichen Planungsgebietes festgelegt um die Bebaubarkeit der dort gelegenen Grundstücke zu verbessern und die Situierung der Baukörper nahe an der Widmungsgrenze zu ermöglichen. Dabei sind Aspekte des Schallschutzes sowie allfällige Auflagen der WLV zu berücksichtigen.

Die Baugrenzlinien zwischen den Grundstücken wurde festgelegt um die Bebaubarkeit der Grundstücke im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit Bauland zu optimieren. Diese Regelung ist auch durch den Südhang und die damit verbundene Möglichkeit der Orientierung der Aufenthaltsräume ins Tal begründet.

Besondere Festlegung (BF 1.3.4): Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Baugrenzlinie im Abstand von 4 m zur roten Zone der WLV festgelegt. Somit wird die optimale Bebaubarkeit in Übereinstimmung mit der roten Zone der WLV sichergestellt.

Situierungsbindung

Eine Situierungsbindung ist eine verbindliche Fixierung der Baufronten. Situierungsbindungen werden nicht festgelegt.

3.6.5 Bauweise

Mit der offenen Bauweise soll eine Fortführung der kleinteiligen Bebauungsstruktur gemäß der talseitig bestehenden Siedlung gewährleistet werden.

3.6.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

3.6.7 Äußere architektonische Gestaltung

Keine Festlegungen.

3.6.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

Keine Festlegungen.

3.6.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

Keine Festlegungen.

3.6.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

Keine Festlegungen.

3.6.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

Keine Festlegungen.

3.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Mit dem Einmündungsverbot zur Roßbrandstraße wird eine Hierarchie in der Ordnung der Straßen umgesetzt. Mit dem Sammeln der Zufahrten in den Stichstraßen soll die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Die Stellplätze werden vorgeschrieben um dem ortstypischen Fahrzeugbedarf gerecht zu werden.

3.6.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

3.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Keine Festlegungen.

3.6.15 Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen bzw. Hecken wird auf die Bestimmungen der StVO und das Baupolizeigesetz verwiesen sowie hinsichtlich der Gestaltung und Ausführung auf die Bestimmungen des BauTG § 56 (1) und (2).

Besondere Festlegung (BF 1.3.15a):

Die Sockelmauer mit der vorgelagerten Deponiefläche soll aufgrund der in Radstadt möglichen Schneemengen vorgesehen. Die abschließende Mauer soll zusätzlich einen Schutz vor einer Steinschlaggefährdung bieten und zusätzlich eine Absturzsicherung für Fahrzeuge darstellen.

Besondere Festlegung (BF 1.3.15b):

Mit dem Verzicht auf Einfriedungen entlang der Sackgassen soll die Übersichtlichkeit bei den Einmündungen in die Privatgrundstücke im Sinne der Verkehrssicherheit optimiert werden.

3.6.16 Entsorgung

Keine Festlegungen.

3.6.17 Immissionsschutz

Besondere Festlegung (BF 1.3.17): *Die Festlegung zum Immissionsschutz erfolgt aufgrund der im Verfahren zum Flächenwidmungsplan festgestellten Beeinträchtigung. Die Berücksichtigung der Schallbelastung kann sinnvollerweise erst im Rahmen der Baubewilligung erfolgen, nachdem erst zu diesem Zeitpunkt die Sensibilität der einzelnen Räume durch die angestrebte Nutzung ersichtlich ist. Für schallsensible Nutzungen (z.B. bei Wohnnutzung in für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räumen) ist die Beeinträchtigung in der Planung (Ausrichtung) zu berücksichtigen bzw. ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Normwerte zu erbringen.*

3.6.18 Steigerung der Endenergieeffizienz von Bauten

Keine Festlegungen.

3.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die technische Infrastruktur ist im Planungsgebietsrand grundsätzlich gegeben. Kosten für die Gemeinde fallen nicht an, nachdem die Stichstraßen als Privatstraßen mit Öffentlichkeitscharakter verordnet werden. Diese Verkehrsflächen umfassen ein Gesamtausmaß von ca. 436 m². Die Kosten für die interne Erschließung werden nachfolgend geschätzt.

Diese Erschließungskosten können nur überschlägig, als durchschnittliche Meterpreise, geschätzt werden und sind daher völlig unverbindlich. Es ist daher unzulässig, die nachstehend geschätzten Erschließungskosten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen.

Die internen Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau: 150,- €/qm,

Kanalbau: 510,- €/lfm,

Wasserleitung: 260,- €/lfm