

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlicher Pfefferbuck"  
der Gemeinde Röttenbach, Ortsteil Mühlstetten, Ldkrs.Roth

Mit Beschluß vom 12.12.1972 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Nördlicher Pfefferbuck" zum ersten Mal von der damaligen selbständigen Gemeinde Mühlstetten in Auftrag gegeben.

Aus Gesichtspunkten der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 13.5.1974 der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken empfohlen, den Bebauungsplan bis zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes zurückzustellen, da mit der Ausweisung dieses Bebauungsplanes größere Waldflächen in Anspruch genommen werden mußten.

Im Zuge der Überarbeitung des FNP der inzwischen gebildeten Großgemeinde Röttenbach, mit den Ortsteilen Röttenbach und Mühlstetten wurde die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen und von ca. 4,7 ha auf ca. 2,7 ha zu Gunsten von Waldflächen reduziert. Der Gemeinde liegt seit 18.7.1978 der genehmigte FNP vor. In diesem wurde der gewünschten Gebietsausweisung im nördlichen Bereich teilweise versagt, so daß nunmehr eine erneute Änderung dieses Bebauungsplanes ansteht.

Notwendig wurde die Ausweisung dieses Baugebietes, um die Erschließungsmaßnahmen des gesamten nördlichen Siedlungsgebietes Mühlstettens wirtschaftlicher zu gestalten, und weil alle bisher in rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesenen Siedlungsflächen restlos aufgefüllt waren.

Das Gebiet wird an den Wasserzweckverband Rezattalgruppe Röttenbach, Mühlstetten, Stirn angeschlossen und die Abwässer dem Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes Röttenbach, Mühlstetten, Stirn zugeleitet.

Die Stromversorgung wird durch das Fränkische Überlandwerk Nürnberg sichergestellt.

Auf die Ausweisung von Spielplätzen wurde verzichtet, da das Wohngebiet an mehreren Stellen unmittelbar mit dem angrenzenden Wald verbunden ist.

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	22 300 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	2 900 m <sup>2</sup>
Nettobauland	19 400 m <sup>2</sup>
Der Plan beinhaltet 21 Häuser x 3,0	= 63 Einwohner
ausgewiesene Garagen oder Stellplätze	= 37 "
ausgewiesene Öffentliche Stellplätze	= entfällt, da Doppelgaragen

Entstehende Ausbaukosten für die öffentlichen Verkehrsflächen:

Straßenflächen einschl. Gehsteige	2900 m <sup>2</sup> x 70,--	=	200 003,--
Wasserleitung	320 lfdm x 200,--	=	64 000,--
Kanal	320 lfdm x 300,--	=	96 000,--
			<u>363 000,--</u>

Für den Erwerb des Straßengeländes wird kein Einheitspreis festgesetzt. Nach §§ 127 - 130 BBauG sind durch die Gemeinde 10 % des Erschließungsaufwandes für öffentliche Verkehrsflächen zu tragen. Der Rest von 90 % ist durch Anliegerkosten sicherzustellen.

Schwabach, 23. August 1977

geändert: 7. März 1979

PLANUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. VEIT SIPOS  
854 SCHWABACH  
FRIEDRICHNEBERTSTRASSE 28  
TELEFON 09122/2055

Dipl.-Ing. Veit Sipos

Gemeinde Röttenbach