

**BEBAUUNGSPLAN " SOMMERÄCKER - ZIEGELÄCKER "**

**B E G R Ü N D U N G**

**1 DAS ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

- 1.1 Im Gewand Ziegeläcker entlang der Freudensteiner Straße wurden in den 50-er und 60-er Jahren einige Häuser erstellt. Das große Hinterland wird als Gärten genutzt, einige Grundstücksbesitzer haben angeregt, dieses Gelände zu überplanen, da die Lust Gärten zu bewirtschaften, mehr und mehr sinkt.
- 1.2 Östlich der Meisenstraße sind einige unbebaute Grundstücke, die durch die fertiggestellte Meisenstraße bereits erschlossen sind. Nach erfolgten baurechtlichen Festsetzungen und nach Baulandumlegung können auch diese Grundstücke überbaut werden.
- 1.3 Die Gemeinde Diefenbach hat vor wenigen Jahren das Baugebiet " Kalkäcker " ausgewiesen und erschlossen. Als westliche Begrenzung wurde die Meisenstraße ausgebaut und kanalisiert. Beim Ausbau wurde der ehemalige Feldweg so angehoben, daß im östlichen Teil der Parzellen 456 bis ca. 460 nach Regenfällen das Wasser stehen bleibt. Um den Ausbau der Meisenstraße wirtschaftlich zu machen und gleichzeitig die nachteiligen Folgen der Straßenanhebung zu beseitigen, bietet es sich an, den <sup>west</sup>östlichen Teil der Meisenstraße zu überbauen.
- 1.4 Der bestehende Friedhof hat eine neue Zufahrt erhalten. Außerdem muß er in einigen Jahren erweitert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind planerisch abzuseichern.

Insgesamt gesehen bedeutet der hier vorgelegte Bebauungsplan die bauliche Abrundung des bestehenden Ortes im Nord-Westen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Restflächen und Baulücken sinnvoll genutzt und geschlossen werden können.

**2 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE**

Der vorgelegte Bebauungsplan ergänzt lediglich die bestehende Bebauung. An eine Erweiterung nach Westen ist nicht gedacht. Die Ziele der Bauleitplanung der Gemeinde sind somit gewahrt.

**3 DIE BESTEHENDEN RECHTSVERHÄLTNISSE**

Das Baugebiet liegt im Nord-Westen der Gemeinde. Der räumliche Geltungsbereich wird abgegrenzt im Osten durch die bestehende Bebauung, im Süden durch die K 477 , "Freudensteiner - Straße ", im Westen im Bereich Ziegeläcker durch die Grenze der Ortsdurchfahrt und im Bereich Sommeräcker durch die Bautiefe des "doppelten Besatzes " von der Meisenstraße her.

4 DER BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Baugebiet wird, soweit nicht bereits bebaut, nördlich der bestehenden Gebäude an der Freudensteiner Straße als Gärten, im sonstigen Plangebiet als Ackerland genutzt.

Das Gelände fällt beidseitig zum Wassergraben Nr. 6 (parallel zu Straße A) hin sanft ab. Der Wassergraben Nr. 6 hat nur nach starken Regenfällen Wasser.

Der Baugrund ist gut (Lehm)

Die Baugrundstücke sind größtenteils in Privatbesitz. Freiwillige Baulandumlegungen sind in den verschiedenen Teilabschnitten des Plangebiets erforderlich.

5 DIE ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die äußere Erschließung erfolgt über die Freudensteiner- bzw. über die Meisenstraße. Die innere Erschließung erfolgt über die kurze Stichstraße bzw. über Wohnwege. Das Baugebiet wird an die bestehende Ver- und Entsorgung in der Meisenstraße angeschlossen.

6 DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,3 ha. Große Teile davon sind bereits überbaut bzw. werden als Erweiterungsfläche für den Friedhof festgelegt.

Die neu zu erstellenden Häuser sind als freistehende 1-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern vorgesehen.

Um entlang der Meisenstraße eine eintünige Häuserzeile zu vermeiden, wurde der "doppelte Besatz" vorgesehen. Dadurch ergeben sich 2 kleine Gebäudegruppen. Ein Funktionsplan für das Baugebiet wurde angefertigt.

Das gesamte Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Es dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

Damit sollen den Bedenken, die von Seiten des in ca. 120 m Entfernung angrenzenden Landwirts abgeholfen sowie dem ländlichen Charakter des Ortsteiles Diefenbach entsprochen werden. Bei den bereits bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet handelt es sich teilweise um landw. Nebenerwerbsiedlungen. Ein Anwesen wurde früher bereits durch einen hauptberuflichen Landwirt genutzt. Landwirtschaftliche Nebengebäude sind in dem Planungsgebiet zulässig. Sie sollen sich gestalterisch dem Hauptgebäude anpassen.

7 DIE KOSTENSCHÄTZUNG UND DIE WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Überbauung der Restflächen in den "Ziegeläckern" wird erst in einiger Zeit erfolgen.

Die Erschließung für die übrigen Gebäude des Baugebiets ist, bis auf die Wohnwege 1 und 2 durch die ausgebaute Meisenstraße bereits erbracht. Die Erschließung ist daher äußerst wirtschaftlich. Wegen der sehr geringen Kosten wird auf eine Kostenschätzung verzichtet.

**8        DIE PLANENTWICKLUNG UND IHRE FOLGELASTEN**

**In dem Baugebiet können nur ca. 20-25 neue Wohneinheiten erstellt werden. Im Verhältnis zur Größe der Gemeinde fällt dies nicht ins Gewicht und Folgelasten sind demnach nicht zu erwarten.**

**Aufgestellt,**

**Sternenfels, den 23. Mai 1975**

**Gemeinde Sternenfels  
7137    Sternenfels**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'Wagner' or similar, written over the printed text of the official stamp.