

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan H ä u s e r der Gemeinde U b s t a d t

I. Allgemeines.

Der Gemeinderat Ubstadt hat am 14.2.1966 beschlossen, einen Bebauungsplan über Teile der Gewanne H ä u s e r und H ä u s e r - H a u s p l ä t z e aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Gestaltungsplan vom 18.6.1966 (Maßstab 1:1000) stark umrandet. Dieses Gebiet ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Baugebiete ausgewiesen.

II. Gliederung des Baugebietes.

Als Gewerbegebiet sind die Grundstücke 6405 (inzwischen geteilt in 6405 und 6405/1), 6406 und 6407 vorgesehen (§ 8 der BauNVO). Die übrige Fläche ist allgemeines Wohngebiet (§ 4 der BauNVO).

Das Baugebiet soll von der Kreisstraße Nr. 227 durch eine Sammelstraße erschlossen werden, die wegen einer evtl. späteren Weiterführung noch Norden mit 10 m Gesamtbreite (7 m Fahrbahn, beiderseitige Gehwege von 1,5 m) geplant ist.

Die Höhenlage der neu auszubauenden Straßen ist aus den Straßenlängsschnitten ersichtlich. Hiernach ist eine Auffüllung des Geländes um durchschnittlich 0,5 m erforderlich. Es werden demnach 8.000 cbm Erdmasse für die Höherlegung der Straßen benötigt.

Flächenaufgliederung:

Summe der Wohngrundstücke (ohne Gewerbegebiet)	6.42 ha
Gewerbegebiet	0.78 ha
Straßen - und Grünflächen	1.72 ha
Kinderspielplatz (nördlich des Sportplatzes)	<u>0.30 ha</u>
Gesamtfläche:	9.20 ha

An Verkehrs - und Grünflächen werden demnach 19 % der Gesamtfläche benötigt (voraussichtlicher Flächenabzug nach § 55 (2) des Bundesbaugesetzes).

Die Art der Überbauung und die Gestaltung der Bauten sind in der Satzung festgelegt (§§ 4 - 8 der Satzung).

III. Wohndichte

Das gesamte Wohngebiet (ohne Gewerbegebiet) wird in 96 Beuplätze eingeteilt. Dies entspricht etwa 160 Wohneinheiten. Berechnet man 4 Einwohner je Wohneinheit, so beträgt die Gesamtzahl der Einwohner $4 \times 160 = 640$.

Die Wohndichte (Zahl der Einwohner auf 1 ha der reinen Wohngrundstücke) beträgt demnach $640 : 6.42 = 100 \text{ Einw./ha}$.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 350 qm (Reihen-
häuser) festgesetzt.

IV. Kosten

Die überschlägigen Kosten, die durch die Baumaßnahme entstehen,
betragen:

a. Wasserversorgung 125.000.-- DM

b. Kanalisation 285.000.-- DM

c. Straßenbau 395.000.-- DM

d) Straßenbeleuchtung und 35.000.-- DM

Ortsrufanlage

Gesamtsumme 840.000.-- DM