

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum

Bebauungsplan "Nord-West Erweiterung" im OT Weiher

I. Im OT Weiher herrscht seit einigen Jahren ein akuter Baulandmangel.

Die letzte Baulandumlegung wurde im Jahre 1971 durchgeführt. Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Zahlreiche, vor allem einheimische Familien haben ihre Baulandwünsche bei der Gemeinde angemeldet. Vor allem dieses Kriterium bewog den Gemeinderat, "grünes Licht" zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben.

Das geplante Baugebiet ist eine sinnvolle und logische Ergänzung des Plangebietes "Nord-West". Es umfaßt eine Fläche von ca. 5,7 ha. Das gesamte Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden neben der angestrebten Verdichtung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Grundstückseigentümer in einem freiwilligen Vorverfahren erfragt und soweit wie möglich berücksichtigt. Weiterhin war zu beachten, daß der Gemeinderat bei seiner Abwägung sehr großen Wert auf eine weitgehende Gestaltungsfreiheit legte. Der Bauwillige soll in diesem Planbereich keinen starren gesetzlichen Vorschriften gegenüberstehen und ein Vorhaben nach seinen individuellen Bedürfnissen planen können.

Im Plangebiet sind 80 Bauplatzgrundstücke mit einer max. 2-geschossigen Bebauung vorgesehen. Bei rund 50 dieser Grundstücke ist die Gebäudestellung und die Dachform freigestellt. Regelungen über Gebäudestellung und Dachform gibt es nur bei der vorgesehenen einseitigen Grenzbebauung.

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Ver- und Entsorgung:

- a) Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom und die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen örtlichen Versorgungsnetze. Bezüglich der Stromversorgung sind mit dem Badenwerk Verhandlungen über eine evtl. mögliche Elektroenergieversorgung aufgenommen.

Ein größerer Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe im Baugebiet "Nord-West" vorhanden.

b) Verkehr:

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über den weiterzuführenden "Westring", der in die Waldstraße einmündet.

Der innere Bereich wird mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen erschlossen, wobei keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg erfolgt. Parkmöglichkeiten sind auf 3 mit Baumbewuchs gestalteten Plätzen gegeben. Zur Heerstraße erfolgt eine fußläufige Verbindung.

III. Bodenordnende Maßnahmen:

Die Bereitstellung der Bauplätze erfolgt in einem Baulandumlegungsverfahren.

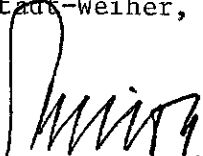
IV. Erschließungskosten:

Es entstehen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

- a) Kanalisation ca. 500.000,-- DM
- b) Wasserversorgung ca. 245.000,-- DM
- c) Straße, Gehweg, Parkflächen ca. 600.000,-- DM

Diese Kosten sind im Haushalt 1984 eingestellt.

Ubstadt-Weiher, den 28. Februar 1984


Simon, Bürgermeister