

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN " D A R S B A C H "

IN DER STADT MAHLBERG

I. Allgemeines

Aufgrund der Nachfrage nach Bauland sah sich die Stadt Mahlberg veranlaßt, für das Gewann Darsbach einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Da die Stadt ein Großteil der Grundstücke in diesem Gebiet erwerben konnte und andererseits die Erschließung zum Teil vorhanden ist, bot sich die Verplanung des Gebietes an.

Das Baugebiet schließt an das Wohngebiet Stiegele an. Ein Straßenansatz in Punkt A1 wurde bei der seinerzeitigen Planung zur Fortführung der Erschließungsstraße für das Baugebiet Darsbach vorgesehen. Außerdem wird eine Verbindungsstraße über A-B-C-E mit ausreichendem Querschnitt zwischen dem Wohngebiet Stiegele und dem westlichen Ortskern sowie zur Kreisstraße geschaffen, so daß die engen Straßen im Ortskern nicht zusätzlich durch den Verkehr in dieser Richtung belastet werden. Die vorliegende Planung rundet das Wohngebiet nach dem Süden ab. Eine weitere Planung nach Norden zur Schließung der Baulücke zwischen dem Baugebiet Darsbach und dem Ortskern ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind sechs eingeschossige Gebäude und zehn zweigeschossige Gebäude, wovon das Untergeschoß ausgebaut wird, vorgesehen. Die Planungsfläche von 1,6 ha teilt sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	125 ar
Straßen und Gehwege	<u>32 ar</u>
	157 ar
	=====

Wohneinheiten: geplant 26 WE

Einwohner: 26 x 3,5 = rd. 90 Einwohner

Einwohnerdichte: $\frac{90}{1,25}$ = 72 Einwohner/ha

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Neubaugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Ausnahmen wurden wegen des geringen Umfanges nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Entsprechend den Bedürfnissen wurden Einzelgebäude geplant, die im flachen Gelände nur eingeschossig und in der Hanglage eingeschossig mit möglichem Ausbau des Untergeschosses zur Talseite hin vorgesehen sind.

Die Dachneigungen sind mit 25 - 32° als Satteldächer festgelegt. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebel gestattet ist. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß, wie im Bebauungsplan vorgesehen, eingehalten werden.

III. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen einschl. der bereits gebauten Entwässerungsleitungen:

1. Straßen, Gehwege	120.000,-- DM
2. Kanalisation	90.000,-- DM
3. Wasserversorgung	<u>30.000,-- DM</u>
	240.000,-- DM
	=====

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, ~~Enteignung~~, Erschließung, Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden. Vorgesehen ist, das Gebiet durch Einzelmeßbriefe zu bereinigen.

V. Erschließungsanlagen

1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Verbindungsstraße vom Wohngebiet Stiegele über A-B-C-E ist mit einer Straßenbreite von 6,0 m und beidseitigen Gehwegen von je 1,50 m Breite geplant. Die Stichstraße hat dieselbe Abmessungen jedoch nur einen einseitigen Gehweg, da es sich um einen reinen Anliegerverkehr handelt. Für die Fußgänger, die in nördlicher Richtung in die West-Stadt wollen, wurde ein Gehweg von 2,0 m Breite von Punkt C (Wendeplatte) nach Punkt E vorgesehen, damit der Umweg über B-C vermieden wird. Hierdurch werden die Fußgänger in der Stichstraße nach zwei Richtungen geführt, so daß die geringe Belastung einen einseitigen Gehweg rechtfertigt.

2. Entwässerung

2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasser^{er}leitung^{kanal} ist in der Straße A1-B-C-E im Zuge der Erschließung des Wohngebietes Stiegele verlegt worden. Der Anschluß an diese^{er} Leitung^{kanal} ist vorgesehen. Es ist lediglich in die Stichstraße ein Schmutzwasserkanal zu legen, der in Richtung zu Punkt B entwässert. Der Kanal kann so tief gelegt

werden, daß auch bei Ausbau der Untergeschosse die talseitig liegenden Gebäude entwässert werden können.

2.2 Regenwasser

Wie unter Ziffer 2.1 erwähnt, wurde im selben Zuge ein Regenwasserkanal parallel zur Schmutzwasserleitung in der Straße A1-B-C verlegt. Demnach ist in der Straße C-E am westlichen Rand des Gebietes und in der Stichstraße ein Regenwasserkanal neu zu verlegen.

3. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Netzes.

4. Stromversorgung

Das Baugebiet wird durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischer Energie versorgt. Für die Ausführung ist eine Verkabelung der Leitungen vorgesehen.

Mahlberg, den 24.5.73

Der Bürgermeister:



21.5.73

Lauf, den

Der Planverfasser:

KARL ZINK
Ingenieurbüro
7591 Lauf, Poststr. 1
Tel. (07841) 3054

