

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "In der Röhre" der Gemeinde Glashofen,
Odenwaldkreis.

Die Gemeinde hat im Jahre 1973 für den nördlichen Planbereich einen Bebauungsplan erstellen lassen, der im Jahre 1974 genehmigt wurde.

Der Plan sah vor, daß die Haupterschließung über die Gemeindestraße Flst.Nr.20 und über die Grundstücke 330 und 31, erfolgt. Das Plangebiet beinhaltete die Arrondierung einer landwirtschaftlichen Grünfläche und eine Gewerbegebietsfläche von ca. 7 ha. Die angeschnittenen Feld- und Wiesenflächen sollten über einen Feldweg von 3,00m Breite, über die Kreisstraße K 3913, künftighin erschlossen werden.

Die Gesamtfläche sollte in einem Baulandumlegungsverfahren grundstücksmäßig geordnet werden. Während der Verhandlungen hat sich nun ergeben, daß sich die Planungsabsichten der Gemeinde nicht verwirklichen lassen und zwar aus folgenden Gründen:

1. Der Eigentümer von Flst.Nr.330 dessen Grundstück im Baulandumlegungsverfahren zwar arrondiert werden sollte, war mit der Überschneidung seines Grundstückes mit der Hauptzufahrtsstraße nicht einverstanden, weil er befürchtete, daß seine landwirtschaftliche Hofstelle in seiner Nutzung eine zu starke Beschränkung erhält.
2. Der Flächenzuschnitt war nicht geeignet, wie ursprünglich beabsichtigt 2 Gewerbebetriebe in wirtschaftlicher Konzeption auf dem Areal unterzubringen.
3. Eine Betriebserweiterungsfläche für die vorgesehenen Betriebe war nicht vorgesehen, so daß höchstensfalls hätte ein Betrieb untergebracht werden können.
4. Die einwandfreie Zuwegung - über eine Gemeindestraße ohne Gehwege war nicht ausreichend.
5. Weitere Betriebe gem. der ursprünglichen Planungsabsicht konnten ferner aus topografischen Gründen in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen werden (Reserveflächen)

Die Gemeinde hat sich daher dazu durchgerungen gem. der Empfehlung von Fachbehörden eine Neuplanung durchzuführen und den gen. Bebau-

ungsplan aufzuheben (s. Aufhebungsplan).

Es ist nunmehr vorgesehen, im Anschluß an eine ausreichende Abstandszone unter Berücksichtigung der dortigen Nutzungen ein GE-Gebiet wie ursprünglich vorgesehen anzuordnen, wobei die Kriterien die zur Bebauungsplanaufhebung geführt haben, berücksichtigt werden.

Das Plangebiet und die angeschnittenen Feldgrundstücke sollen dabei unmittelbar an die Kreisstraße K 3913 angebunden werden. Auf Empfehlung der Straßenbaubehörde wird zwischen den zukünftigen Baukörpern und dem Straßenkörper der K 3913 eine Bau- und Bewuchsfreihaltezone von min. 20m durchgehend angeordnet, damit ein späterer Ausbau der K nicht behindert wird. Der Straßenknoten wurde gem. den Forderungen des Straßenbauamtes ausgebildet. Im Bereich des Anschlußknotens an die K und im Baugebiet wurden gem. den Forderungen des Landratsamtes Sichtwinkelflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, eingeplant. Entlang der Fahrbahnen im Baugebiet wurden gem. den allgem. Empfehlungen der Polizei, beidseitig Gehwege vorgesehen, die bei entsprechender Plangebietsbelegung erstellt werden sollen. Am Endpunkt der vorgesehenen Straßenstiche wurden Wendeplatten von 18- bzw. 24m, vorgesehen. Im Plangebiet ist zwischen der überbaubaren Fläche und der öffentl. Verkehrsanlage ein Mindestabstand von 10m, beabsichtigt.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt soll die kanalmäßige Erschließung über die geplanten Straßen, parallel der K im Plangebiet erfolgen.

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Ortnetzes sichergestellt werden.

Da alle betroffenen Grundstückseigentümer mit der Planung einverstanden sind kann die bodenordnende Maßnahme im Meßbrieferfahren erfolgen.

DATEN- ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Als Erschließungskosten wurden aufgrund der heuteigen gültigen Baupreise ermittelt und betragen für:

1. Vermessung	15 000.--DM
2. Straßenbau	150 000.--DM
3. Ortsentwässerung	100 000.--DM
4. Wasserversorgung	40 000.--DM
5. Sonstiges	<u>15 000.--DM</u>
	320 000.--DM

1. Höhenlage des Baugebietes von 411.408 bis 416.03m ü.NN	
2. Brutto-Baulandfläche	ca. 4,25 ha
3. Verkehrsflächen	ca. <u>0,31 ha</u>
4. Netto Bauland	3,84 ha
4.1 Freifläche	1,29 ha
4.2 Baufläche	2,55 ha

Aufgestellt, den 16. April 1974

ROLF LINK FREIER ARCHITEKT
6968 WALLDORN HORNbacher STR. 1, TEL. 22