

Teilbebauungsplan über das Gebiet der Gewanne "Oberdorffeld, Unter dem Mühlweg und Ober dem Gerolzahner Weg" der Gemeinde Rippberg.

Die Gemeinde Rippberg beabsichtigt, in den Gewannen "Oberdorffeld, Unter dem Mühlweg und Ober dem Gerolzahner Weg" neucs Gelände für den Wohnungsbau zu erschließen. Um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten, ist über dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Das Baugebiet liegt am Südhang zwischen der Bahnlinie Seckach-Miltenberg und dem Fürstl. Leining'schen Wald. Die Lage ist Südhang. Die Höhenlage des Geländes beträgt am Südrand 225 m ü.N.N. und am Nordrand 270 m ü.N.N.

Das Erschließungsgebiet ist reines Wohngebiet und dient in erster Linie dem Wohnen. Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf werden zugelassen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der B 47 über die vorhandenen schienengleichen Übergänge. Zu einem späteren Zeitpunkt ist eine Überführung des Bahnkörpers an der Westseite des Bahnhofsgeländes vorgesehen. Die Wohnstraßen im Baugebiet erhalten eine Breite von 5 m. Zur Erleichterung des Fußgängerverkehrs werden die Wohnstraßen mit Fußgängerwegen verbunden.

Das gesamte Baugebiet wird mit Wasser und Strom versorgt. Die Abwässer werden der Ortskanalisation zugeführt. Bis zum Bau einer Zentralkläranlage werden die häuslichen Abwässer in einer Hauskläranlage vorgeklärt.

Die Erschließungskosten wurden nach den heute gültigen Baupreisen ermittelt. Sie betragen:

Kanalisation	234.000,--	DM
Wasserversorgung	110.000,--	DM
Stromversorgung	40.000,--	DM
Straßenbau	<u>360.000,--</u>	<u>DM</u>
zusammen	744.000,--	DM
	=====	

Die Fläche des Baugebietes ist rd. 10 ha groß. Es ergibt sich ein Erschließungsaufwand von rd. 74.400,-- DM/ha Baugebäude.

Die Auswertung des Geländes ist folgende:

Verkehrsfläche rd.	11 %
Öffentl. Grünflächen	1,5 %
Wohngrundstücke	87,5 %
Einwohner	400
Brutto-Wohndichte	40 Ew/ha
Netto-Wohndichte	47 Ew/ha

Rippberg, den 1. September 1964

Der Planfertiger

Krause