

Bebauungsplan der Gemeinde
G e r o l z a h n
Landkreis Buchen

B e g r ü n d u n g
=====

1.0 Gründe für die Planaufstellung

- 1.1 Infolge starker Nachfrage von Bauinteressenten wurde die Erschließung von Baugelände notwendig.
- 1.2 Der Gemeinderat von Gerolzahn hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vordere Steinäcker" beschlossen.

2.0 Bestehende Verhältnisse

- 2.1 Im Norden und Osten grenzt der Bebauungsplanentwurf an den bereits festgestellten Bebauungsplan "Vordere Steinäcker, Bissig, Dörre Gärten"
- 2.2 Ansonsten werden die angrenzenden Flächen Richtung Westen und Südwesten land- und forstwirtschaftlich genutzt.

3.0 Lage des Geländes und Umgebung

- 3.1 Das Neubaugebiet liegt an einem Westhang in guter Lage und herrlicher Aussicht zum Marsbachtal.
- 3.2 Zur Zeit wird das vorgesehene Baugelände noch landwirtschaftlich genutzt.

4.0 Erschließung und Versorgung

- 4.1 Das Baugelände grenzt im Norden und Süden an bestehende Ortsstraßen.
- 4.2 Die Erschließungsstraße mündet in die oben genannten Ortsstraße. Sie hat ein Längsgefälle von 2,8 + 4,3 %. Sie dient nur dem Anliegerverkehr und wurde dementsprechend mit 5,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg geplant.
- 4.3 Sämtliche anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen können über einen Mischwasserkanal an der bereits vorhandenen Ortskanalisation angeschlossen werden. Infolge des zwischen Bauplatz Nr. 11 und Nr. 12 vorhandenen Tiefpunktes wird eine Entwässerungsleitung nach Westen und dann nach Norden zum vorhandenen Kanal erforderlich.
- 4.4 Für die Trinkwasserversorgung kann bei Punkt A und B an das bestehende Wasserversorgungsnetz angeschlossen und somit eine Ringleitung hergestellt werden. Es ist eine duktile Gußrohrleitung NW 125 geplant.

4.5 Von der im Baugebiet vorgesehenen Trafostation erfolgt die Stromversorgung über Erdkabel. Für die Straßenbeleuchtung sind fünf Kandelaber 4,00 m bis 5,00 m hoch vorgesehen.

5.0 Absichten der Planung

- 5.1 Durch die vorliegende Planung kann die Ortsentwicklung wesentlich gefördert werden.
- 5.2 Mit der Erschließung dieses Neubaugebietes wird eine städtebauliche Abrundung des Gesamtortes Gerolzahn erreicht.
- 5.3 Um einen landwirtschaftlich guten Übergang zu erreichen, ist eine Bepflanzung der Grundstücke mit Sträuchern vorzunehmen.
- 5.4 Nachdem die Gemeinde bereits größtenteils Eigentümerin der gesamten Baufläche ist, wird ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

6.0 Kosten

- 6.1 Bei der Ausführung der Kanalisation wird infolge des vorhandenen felsigen Untergrundes auf größere Mehrtiefen verzichtet und ein Hangkanal ausgeführt.
- 6.2 Nach derzeitigen Baupreisen wurde eine überschlägige Kostenermittlung wie folgt vorgenommen:

a) Grunderwerb	DM	5 000,00
b) Kanalisation	DM	100 000,00
c) Wasserversorgung	DM	30 000,00
d) Straßen- und Gehwegherstellung einschließlich Beleuchtung	DM	75 000,00
		<hr/>
	DM	210 000,00
		=====

Gerolzahn, den 17. Februar 1971

Für die Gemeinde:



Für die Aufstellung:

ING.-BERG K. SACK
ADELSHEIM - TAUBENHEIM-OPFSHEIM
TEL. 06291/296 TEL. 09341/3071