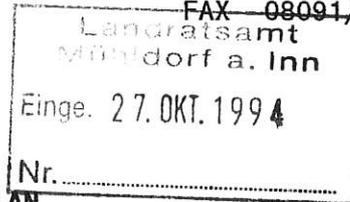


HANS BAUMANN FALKENBERG
DIPL.ING.UNIV.ARCHITEKT
85665 MOOSACH

TEL 08091/3030
FAX 08091/3724



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
DER GEMEINDE REICHERTSHEIM, ORTSTEIL RAMSAU
FÜR DAS GEBIET "KREUZBACH",

UMFASSEND DAS GRUNDSTÜCK FL. NR. 24 TEILFLÄCHE, FL. NR. 17/5 TEILFLÄCHE
DER GEMARKUNG REICHERTSHEIM

ENTWURFSVERFASSER: ARCHITEKT HANS BAUMANN, FALKENBERG, 85665 MOOSACH

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

1. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE REICHERTSHEIM VOM 06. 04. 84, GENEHMIGT MIT BESCHEID VOM 03. 02. 84, NR. MÜ-25-1-421-4621.1 ENTWICKELT.
2. EINE KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG (MBek vom 24. 6. 74 - MAB1 S. 467) BESTEHT NICHT.
3. DER BEBAUUNGSPLAN DIENT FOLGENDEN ZIELEN UND ZWECKEN:
DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNBEDARFS, INSBESONDERE FÜR DEN ÖRTLICHEN BEDARF (§ 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG).
DIE VERGABE DER GRUNDSTÜCKE ERFOLGT TEILWEISE DURCH DIE GEMEINDE NACH EINEM EINHEIMISCHEN-MODELL.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES:

1. DAS GEBIET LIEGT NORDÖSTLICH DES ORTSKERNS VON RAMSAU.
ES GRENZT AN DIE BESTEHENDE BEBAUUNG AN DER KREUZBACH- UND LORETTO-STRASSE AN.

ES HAT EINE GRÖSSE VON 0.989 ha.
2. DIE ENTFERNUNG DES BAUGEBIETES ZU FOLGENDEN ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, SOWEIT DIESE NICHT IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGEN, BETRÄGT:

OMNIBUSHALTESTELLE 100 m	VOLKSSCHULE	70 m
RÖM.-KATH. KIRCHE 160 m	VERSORGUNGSLÄDEN	200 m
3. DAS GELÄNDE FÄLLT NACH NORDOSTEN LEICHT AB.
DAS GRUNDWASSER LIEGT CA. 12.0 m UNTER GELÄNDE.

4. DER BODEN BESTEHT AUS LEHMIGEM KIES.

ES SIND KEINE MASSNAHMEN ZUR HERSTELLUNG EINES TRAGFÄHIGEN UND SICHEREN BAUGRUNDES ERFORDERLICH.

5. ES IST NOCH KEINE BEBAUUNG VORHANDEN.
ES IST KEIN BAUMBESTAND VORHANDEN.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG:

1. DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD IM BEBAUUNGSPLAN WIE FOLGT FESTGESETZT:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §§ 1 ff. BauNVO,
BRUTTOFLÄCHE 9890 qm
FL. NR. 24 TEILFLÄCHE

2. IM BAUGEBIET SIND VORGESEHEN:
13 ZWEIFESCHOSSIGE WOHNGEBÄUDE MIT CA. 22 WOHNUNGEN
22 GARAGEN UND 11 PKW-STELLPLÄTZE.

3. ES IST DAMIT ZU RECHNEN, DASS DAS GEBIET INNERHALB VON 10 JAHREN
AB INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES BEBAUT WIRD. DANN WERDEN CA. 60
EINWOHNER MIT CA. 8 VOLKSSCHULPFLICHTIGEN KINDERN IN DEM GEBIET WOHNEN.

4. AUFGLIEDERUNG DES BAUGEBIETES:

4.1 DAS NETTOWOHNBAULAND (=GESAMTFLÄCHE
ALLER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE) UMFASST 0.8490 ha
DIE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DIE
ERSCHLIESSUNG UMFASSEN 0,1400 ha

SOMIT UMFASST DAS BRUTTOWOHNBAULAND 0.9890 ha
ÖRTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN ./. ha

BRUTTOWOHNBAUFLÄCHE 0.9890 ha

4.2 VON DER BRUTTOWOHNBAUFLÄCHE ENTFALLEN
DEMNACH AUF DAS BRUTTOWOHNBAULAND 100.00 %

4.3 VOM BRUTTOWOHNBAULAND ENTFALLEN AUF
DAS NETTOWOHNBAULAND 85.75 %
DIE VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DIE ERSCHLIESS. 14.25 %

100.00 %

- 4.4 ES ERGIBT SICH EINE
BRUTTOWOHNUNGSDICHTE VON 22.3 WOHNUNGEN JE ha BRUTTOWOHNBAULAND;
NETTOWOHNUNGSDICHTE VON 25.9 WOHNUNGEN JE ha NETTOWOHNBAULAND.

D BODENORDNENDE MASSNAHMEN:

ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND UM ZWECKMÄSSIG GESTALTETE GRUNDSTÜCKE SOWIE EINE ORDNUNGSGEMÄSSE BEBAUUNG ZU ERMÖGLICHEN, IST WEDER EINE UMLEGUNG (§§ 45 ff BauGB) NOCH EINE GRENZREGELUNG (§§ 80 ff BauGB) NOTWENDIG.

E ERSCHLIESSUNG:

1. DAS BAUGEBIET ERHÄLT ÜBER DIE SCHULSTRASSE UND DIE KREUZBACHSTRASSE ANSCHLUSS AN DAS BESTEHENDE WEGENETZ.
2. DIE IM BEBAUUNGSPLAN VORGESEHENEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN WERDEN IN DEN FOLGENDEN ZWEI TEILABSCHNITTEN HERGESTELLT:
 1. ABSCHNITT: IM ANSCHLUSS AN DIE BESTEHENDE KREUZBACHSTRASSE BIS ZUM NÖRDLICH ABZWEIGENDEN FUSSWEG (ERSCHLIESSUNG DER EINHEIMISCHEN-GRUNDSTÜCKE);
 2. ABSCHNITT: VOM NÖRDLICH ABZWEIGENDEN FUSSWEG BIS ZUR SCHULSTRASSE. ES WIRD VORERST NUR EINE KIESBEFESTIGUNG AUFGEBRACHT; DER FERTIGE AUSBAU DER STRASSE MIT STRASSENENTWÄSSERUNG UND KANAL ERFOLGT IM ZUSAMMENHANG MIT DER GESAMTEN KANALISATION DES ORTSTEILS RAMSAU.
3. DIE WASSERVERSORGUNG IST SICHERGESTELLT DURCH ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE DES ZWECKVERBANDES SCHLICHT-GRUPPE. DER ANSCHLUSS IST SOFORT BEI BAUBEGINN MÖGLICH.
4. DIE ABWÄSSER WERDEN ÜBERGANGSWEISE ABGELEITET DURCH EINZELKLÄRANLAGEN UND VERSITZGRUBEN NACH DIN 4261. DIE KANALPLANUNG IST FERTIG UND DER ZUSCHUSSANTRAG GESTELLT.
5. DIE STROMVERSORGUNG IST GESICHERT DURCH ANSCHLUSS AN DAS VERSORGNUNGSNETZ DER KRAFTWERKE HAAG GMBH.
6. DIE BESEITIGUNG DER ABFÄLLE IST SICHERGESTELLT DURCH DIE ZENTRALE MÜLL-ABFUHR DES LANDKREISES MÜHLDOF.
7. DIE ERSCHLIESSUNG ERFOLGT MIT AUSNAHME DES KANALS UND DER WASSERVERSORGUNG DURCH DIE FIRMA SCHÖBERL.

G VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG:

1. ENTSPANNUNG DER BEENGTE WOHNRSAUMSITUATION.
2. ES IST NICHT ZU ERWARTEN, DASS DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG SICH NACHTEILIG AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE DER IN DEM GEBIET WOHNENDEN ODER ARBEITENDEN MENSCHEN AUSWIRKEN WIRD. EIN SOZIALPLAN (§ 180 BauGB) IST DAHER NICHT ERFORDERLICH.
3. ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOLLEN ALSBALD FOLGENDE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN:
 - VERMESSUNG
 - ABSCHLUSS DES NOTARIELLEN ERSCHLIESSUNGSVERTRAGES

H WEITERE ERLÄUTERUNGEN

DIE BEGRENZUNG DER ANZAHL DER WOHNEINHEITEN AUF ZWEI JE GEBÄUDE DIENT DER ERHALTUNG DER ÖRTLICHEN SIEDLUNGSSTRUKTUR UND SOLL EINE STÄDTISCHE VERDICHTUNG VERMEIDEN.

REICHERTSHEIM, DEN 21. 09. 1994



(STEGEL)

.....
(1. BÜRGERMEISTER)

FALKENBERG, DEN 21. 09. 1994

ENTWURFSVERFASSER:


(HANS BAUMANN)



=====

DIESE BEGRÜNDUNG WURDE MIT DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 09. 08. 1994 VOM 17. 08. 94 BIS 19. 09. 94 IN REICHERTSHEIM ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

REICHERTSHEIM, DEN 21. 09. 1994

.....
(1. BÜRGERMEISTER)

