

# B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan " UNTERE AU "

## Öffentliches Interesse

Die Zielsetzungen des Gemeinderats sowie die starke Nachfrage nach Bauland bedingen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen sowie der Umfang entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Lage des Bebauungsplangebiets sowie die angrenzende bestehende Nutzung lassen eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu.

## Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gelände ist nach Süden geneigt. Die Grundstücke sind überwiegend in privatem Besitz und klein parzelliert.

## Erschließung

### Verkehr:

Die verkehrsmäßige Erschließung soll über bereits bestehende Ortsstrassen und die geplanten Strassen Str."A", Str."B" u. Str."C" erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr sind auf das Gebiet verteilt 24 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

### Kanalisation

Die Entwässerung ist nach Bau des Hauptsammlers zur gemeinschaftl. Kläranlage gesichert.

### Wasserversorgung:

ist gesichert.

### Versorgung des täglichen Bedarfs

Die Entfernungen zum Ortskern sind in erreichbarer Nähe und sind ausbaufähig, es wird bewusst auf ein eigenes Geschäftszentrum verzichtet.

### Bodenordnung

Die Bodenordnung wird auf freiwilliger Basis erreicht.

### Planungsstatistik

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,6 ha, nach Abzug der Grünflächen (ohne Spielplatz), es ergibt sich ein Bruttobauland von ca. 4,2 ha. Die Verkehrsflächen betragen ca. 17 % des Bruttobaulands. Für Kinderspielplätze sind ca. 2 % der Bruttofläche erforderlich. Es sind ca. 44 Wohneinheiten in Ein-Familiengebäuden geplant, ca. 44 WE ca. 150 Einwohner; dies entspricht einer Dichte von ca. 35 Einw./ha bezogen auf das Bruttobauland.



Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlage der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom)

ca. DM 250.000.—

Ausbau der Strassen, Wege

ca. DM 400.000.—

Insgesamt

ca. DM 650.000.—

(pro qm ca. DM 19.—

Ertragsmehrfachungsfäche: 5.23.38 ha

Reine Baufläche: 4.2 ha