

zum Bebauungsplan der Gemeinde Ellenbach i. O. Baugebiet

Flur 1 " Am Ölmühlenberg"

Die Gemeinde Ellenbach erteilte den Auftrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes über das Gebiet in Flur 1 "Am Ölmühlenberg", da innerhalb der Ortslage außer Baulücken, die von den Eigentümern selbst genutzt werden, kein Baugelände zur Verfügung steht. Rechtskräftige übergeordnete Bauleitpläne besitzt die Gemeinde nicht. Es ist lediglich ein Entwurf eines Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1956 vorhanden. Sobald geeignete Kartenunterlagen zur Verfügung stehen (Deutsche Grundkarte M. 1:5000) ist beabsichtigt, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Ellenbach zählt zum Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung rund 400 Einwohner. Nach der Raumordnungsplanung ist die Gemeindestruktur als landwirtschaftliche Gemeinde mit einer Einwohnerzahl von max. 450 bis zum Jahre 1980 festgelegt.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt nördlich der Landstraße II. O. von Fürth nach Ellenbach im Anschluß an die vorhandene Bebauung und umfaßt ca. 0,7 ha. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Aufteilung und Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern, sowie einer kleinen landwirtschaftlichen Hofreite vor. Es ergibt sich bei der Annahme von 4 Personen pro Familie eine Wohndichte von 0,023 ha/E. Bruttobauland. Die Gemeinschaftseinrichtungen sind im angrenzenden Baugebiet vorhanden und reichen für das neue Gebiet aus.

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff. des BBauG vorgesehen. Das genannte Verfahren wird jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht, oder nicht rechtzeitig, oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden kann.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind insgesamt 7 Baugrundstücke ausgewiesen. Die Bauweise, Geschoßzahl, zulässige Ausnutzung der einzelnen bebaubaren Flächen, sowie die bauliche Gestaltung der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt. Soweit es die natürlichen Geländebeziehungen zulassen, ist bei der eingeschossigen Bebauung der Ausbau des Untergeschosses nach der Talseite hin zulässig. Garagen sind im Bebauungsplan eingetragen. Soweit diese an der seitlichen Grundstücksgrenze festgelegt sind, ist bis zu einer Bauwerkshöhe von 2,50 m über Geländeanschnitt des Nachbargrundstückes eine Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich.

Für die städtebaulichen Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan werden der Gemeinde voraussichtlich folgende, zunächst nur überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

1. Straßenbauarbeiten:	25.800,--	DM
2. Straßenerwerbskosten:	4.600,--	DM
3. Kanalisation:	14.000,--	DM
4. Wasserleitung:	4.200,--	DM
5. Umlegung und Planbearbeitung	1.400,--	DM

Summe der Kosten: 50.000,-- DM
=====

Erschließungskosten pro qm Bruttobauwand: DM 7,15

Nach dem Entwurf der Ortssatzung werden die Kosten zu $66 \frac{2}{3} \%$ von den Anliegern und zu $33 \frac{1}{3} \%$ von der Gemeinde getragen.

Ellenbach / Heppenheim, den. 28. Oktober 1963

Der Gemeindevorstand:



[Handwritten signature]

Bürgermeister

Der Planverfasser:

Kreis Bergstraße
Der Kreisausschuß

J/A.
[Handwritten signature]
(Daum)

Kreis-Bauamtmann