

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde L i n n e n b a c h , Flur 1

1. Begründung zur Erweiterung des Baugebietes

Die Gemeinde erteilte den Auftrag zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da die innerhalb des heutigen Ortsgebietes liegenden Flächen nicht ausreichen, den Bedarf an Baugrundstücken für die kommenden Jahre zu decken. Übergeordnete Bauleitpläne besitzt die Gemeinde nicht.

Auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird vorerst verzichtet, da der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen.

Sobald geeignete Kartenunterlagen (Deutsche Grundkarte 1 : 5 000) zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Zum Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung zählt die Gemeinde 171 Einwohner. Nach Angaben der Raumordnungsplanung ist die Gemeindestruktur als landwirtschaftliche Gemeinde mit einer Einwohnerzahl von max. 180 bis zum Jahre 1980 festgelegt.

2. Lage und Umfang des Baugebietes

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt nordöstlich der Hauptstraße im Anschluß an die vorhandene Bebauung und umfaßt ca. 1,35 ha.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Aufteilung und Bebauung des 1,35 ha großen Baugebietes mit 12 Baugrundstücken als Mischgebiet in eingeschossiger, offener Bauweise vor.

Die Gemeinschaftseinrichtungen sind im angrenzenden Ortsgebiet vorhanden und reichen für das neue Baugebiet mit aus.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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. 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.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind insgesamt 12 Baugrundstücke ausgewiesen. Die Bauweise, Geschößzahl, zulässige Ausnutzung der einzelnen bebaubaren Flächen sowie die bauliche Gestaltung der Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt. Wenn es die Geländeverhältnisse erlauben, ist 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.

6. Kosten

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

1. Straßenbau	82.000,-- DM
2. Straßenerwerb	5.000,-- DM
3. Kanalisation	22.000,-- DM
4. Wasserleitung	11.000,-- DM
5. Umlegung und Planbearbeitung	<u>5.000,-- DM</u>

Kosten insgesamt: 125.000,-- DM
=====

Linnenbach/Heppenheim, den

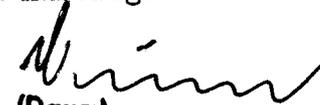
Der Gemeindevorstand:


Bürgermeister



Der Planverfasser:

KREIS BERGSTRASSE
Der Kreisausschuß
Im Auftrag:


(Daum)
Kreisbauamtmann