

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Gemeinde Unter-Flockenbach /Odw.

B a u g e b i e t : „ Das Kurzstück “

1) Begründung zur Erweiterung des Baugebietes:

Die Gemeinde Unter-Flockenbach /Odw. erteilte den Auftrag zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, da die innerhalb der ausgewiesenen Bauleitpläne liegenden Grundstücke nicht ausreichen den Bedarf an Baugrundstücken für die kommenden Jahre zu decken.

Für die Gemeinde Unter-Flockenbach /Odw. besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungs- und Generalbebauungsplan aus dem Jahre 1958 der gemäß Erlass des Hess. Ministers des Innern vom 28.6.61 als Flächennutzungsplan im Sinne des § 5 B. Bau G. weitergilt. In diesem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung vorgesehene Gelände nicht ausgewiesen. Sobald geeignete Kartenunterlagen (Deutsche Grundkarte M = 1 = 5000) zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt einen neuen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Unter-Flockenbach/Odw. aufzustellen. Zum Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung zählt die Gemeinde 1116 Einwohner.

1939	700	Einwohner
1950	961	"
1960	1095	"
1961	1095	"

Die Gemeinde Unter-Flockenbach sieht sich veranlaßt, Wohngebiete die insbesondere Arbeiter und Angestellten der nahegelegenen Industrie dienen zu erschließen. Unter-Flockenbach ist eine aufwärtsstrebende Gemeinde, die durch die Erschließung dieses Gebietes geeignete Bauplätze endlich seinen Bürgern zur Verfügung stellen kann. Was bisher nicht gelang soll Wirklichkeit werden. Der Zug nach der Stadt Weinheim als Wohnort soll damit unterbunden werden. Um dieser Entwicklung in jeder Beziehung gerecht zu werden, versucht die Gemeinde den erforderlichen Wohnbedarf wenigstens auf die nächsten 5 - 6 Jahre durch die Erschließung von Baugelände rechtzeitig zu decken.

Unter-Flockenbach liegt 5 Km. von Weinheim entfernt.

2) Lage und Umfang des Baugebietes:

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt ca 300 m von der Hauptstraße Weinheim - Unter-Abtsteinach entfernt und umfaßt ca 2,0 ha.
Ein Straßenzug dieses Gebietes ist bereits einseitig bebaut.

3) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich in privatem Besitz.
Die Zustimmung der Grundstückseigentümer liegt vor.

4) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind insgesamt 27 Baugrundstücke ausgewiesen. Die Bauweise, Geschößzahl, zulässige Ausnutzung der einzelnen bebauten Flächen, sowie die bauliche Gestaltung der einzelnen Gebäude sind im Bebauungsplan festgelegt.
Garagen und ihre Zufahrten sind im Bebauungsplan eingetragen. Soweit diese an der seitlichen Grundstücksgrenze festgelegt sind, ist bis zu einer Bauwerkshöhe von 2,50 m über Geländeanschnitt eine Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich.

5) Kosten:

Für die Erschließung der städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich folgende zunächst nur überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

1.) Straßenbau	120 000.-- DM.
2.) Straßenerwerb	25 000.-- DM.
3.) Kanalisation	60 000.-- DM.
4.) Wasserleitung	10 000.-- DM.
5.) Gehweg	24 000.-- DM.
6.) Umlegung und Planbearbeitung	<u>6 000.-- DM.</u>

Zusammen 245 000.-- DM.
=====

Nach der Anliegersatzung der Gemeinde Unter-Flockenbach werden 70% der Erschließungskosten auf die Anlieger umgelegt.

Unter-Flockenbach
Bürgermeister



Unter-Abtsteinach, den 7.3.196

Architekt
Leonhard Eisenmayer
Architekt
Unter-Abtsteinach/OdW.
Möhenstr. 11 - Ruf 350/Waldm.