

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG)

1. ALLGEMEINES

In den letzten Jahren wurde in der Stadt Sprendlingen kein Bau-
gebiet ausgewiesen.

In Verbindung mit der verstärkten Industrieansiedlung besteht
ein recht beträchtlicher Nachholbedarf an Bauland.

Hierfür bietet sich das im Übergeleiteten Flächennutzungsplan
nach dem Hess. Aufbaugesetz ausgewiesene Wohngebiet nördlich
der Odenwaldstraße und östlich der Offenbacher Straße an.

2. ERSCHLIESSUNG

2.1 Anbindung an das äußere Verkehrssystem

Die Anbindung im Nord-Westen erfolgt mittels eines An-
schlusses gegenüber der Luisenstraße an die Offenbacher
Straße (B 46). Die Anbindung im Süden wird mittels eines
Anschlusses an die Odenwaldstraße hergestellt.

Über die nach Offenbach verlaufende B 46 kann die nach
Frankfurt und Darmstadt verlaufende B 3 sowie über den
Autobahnanschluß Sprendlingen die A 49 günstig erreicht
werden. Somit ist die Anbindung der Verkehrswege des
Bebauungsplanes sowohl an die örtlichen Hauptstraßen
als auch an die überörtlichen Regionalstraßen gewährlei-
stet.

2.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung für den Bebauungsplan Nr. 26 A
wird durch eine Anliegerstraße, die gegenüber der Luisen-
straße an die B 46 und an die Odenwaldstraße anbindet,
gesichert. An die Anliegerstraße schließt im Nord-Westen
und Süd-Osten eine Stichstraße mit Wendehammer an.

2.3 Straßenprofil

Das Straßenprofil ist für den Bebauungsplan Nr. 26 A nach
RAST-Q gewählt. Die Entwurfsgeschwindigkeit ist mit 40 km/h
anzunehmen.

Regelquerschnitt

Fahrbahnbreite	Parkstreifen	Gehweg
6,50 m	6,00 m	2,00 m

Fortsetzung B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG)

2.4 Öffentlicher und privater Verkehr

Die Anliegerstraße und die beiden Stichstraßen stehen dem öffentlichen und privaten Fahrverkehr zur Verfügung. Die öffentlichen Wege der Teppich- und Reihenhausbauung sind nur im Bedarfsfall von öffentlichen Fahrzeugen der Straßenreinigung, Kanalreinigung, Entmüllung, Feuerwehr, Krankenwagen und ähnlichem zu befahren.

2.5 Fußgängerverkehr

Der Ausbau eines zusammenhängenden 3,00 bzw. 4,00 m breiten Fuß- und Radwegenetzes, wurde bei der Planung besonders berücksichtigt. Es wurde eine Nord-Süd und West-Ost-Rad- und Fußgängerachse geplant, die eine gute Verbindung zum Ladenzentrum, Kindergarten und Stadtgebiet herstellt.

2.6 Ruhender Verkehr

Es wurden je Wohnung 1,2 Abstellplätze eingeplant. Zusätzlich wurden auf öffentlichen Flächen je Wohnung 0,2 Stellplätze an geeigneten Stellen angeordnet.

3. FLÄCHENAUSWEISUNGEN

Die gesamte Baugebietsfläche für den Bebauungsplan Nr. 26 A umfaßt ca. 6,4 ha, davon sind 0,68 ha bereits bebaut bzw. in gärtnerischer Nutzung. An öffentlichen Flächen werden ca. 26,6 % beansprucht. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Erschließungswege für Reihenhäuser, welche keine weiterführenden Verbindungen herstellen, private Gemeinschaftsflächen werden.

4. BEBAUUNG

Gliederung der Wohnbebauung

Für ein- und zweigeschossig
angebaute Einfamilienhäuser

99 WE x 3,8 EW 376,2

Für max. viergeschossige
Geschoßwohnungen

30 WE x 2,7 EW 81,0

129 WE 457,2

Fortsetzung B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG)

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erhält dieses Gebiet durch die Stadtwerke Sprendlingen. Die Lage der Trafostationen innerhalb des Baugebietes (2 Stück) sowie die Ausbildung der Mittel- und Niederspannungsringe wird von den Stadtwerken Sprendlingen bearbeitet.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist nach Angaben der Stadtwerke Sprendlingen durch den ortsfesten Hochbehälter (172,6 m ü. NN) gesichert. Die Wasserversorgungsplanung wird von den Stadtwerken Sprendlingen bearbeitet.

5.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erhält dieses Gebiet durch die Stadtwerke Sprendlingen. Die Planung obliegt den Stadtwerken Sprendlingen.

5.4 Entwässerung

Es existiert für die Stadt Sprendlingen ein genehmigter Generalentwässerungsplan. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine ordnungsgemäße Kanalisation (Mischsystem) und wird an den geplanten Hauptsammler (\varnothing 110 cm) angeschlossen.

5.5 Post- und Fernmeldewesen

Die Telefonverkabelungen und der Notrufausbau werden vom zuständigen Fernmeldeamt der DBP vorgenommen.

5.6 Straßenbeleuchtung

Der Ausbau der Straßenbeleuchtung einschließlich der Geh- und Wohnwege ist nach DIN zu bearbeiten.

5.7 Entmüllung

Die Entmüllung der Stadt Sprendlingen wird von der Stadt durchgeführt. Es werden z. Z. 50-l-Eimer und Großraumbehälter mit einem Fassungsvermögen von 1,1 m³ entleert.

Fortsetzung B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG)

6. K O S T E N (grobe Kostenüberschlagsrechnung nach Erfahrungswerten)

Kostenverursachende Maßnahmen	Gesamtkosten DM	Anteil der Stadt Sprendlingen DM
Grundstückserwerb und Freilegung der Verkehrsflächen einschl. Wert der gemeindeeigenen Flächen	749.000,--	74.900,--
Erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen ohne Straßenentwässerung	588.500,--	58.850,--
Abwasserbeseitigung Kanal- kosten insgesamt	900.000,--	
davon für Straßenentwässerung	300.000,--	30.000,--
davon für Abwasserkanal	600.000,--	60.000,--
Herstellung der Straßenbeleuchtung	78.000,--	7.800,--
Wasserversorgung	Kostenermittlung der Stadtwerke	-
Gasversorgung	noch nicht abgeschlossen	-
Stromversorgung		-
Grundstückserwerb und Freilegung der Flächen für Grünanlagen	125.000,--	12.500,--
Erstmalige Herstellung der Grünanlagen	40.000,--	4.000,--
Summe	2.480.500,--	248.050,--
=====		

Fortsetzung B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 6 BBauG)

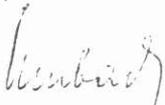
7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Durchführung des Bebauungsplanes wird eine Umlegung erforderlich, für die der vorliegende Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bildet.

A u f g e s t e l l t :

Sprendlingen, 8. März 1976

S T A D T B A U A M T



Umbach
Bauberrat