

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 zur Abrundung des Stadtgebietes das nahezu  
ausschließlich mit 1-2 geschossiger Bebauung vorgesehene Wohn-  
gebiet nördlich der Odenwaldstraße und östlich der Offenbacher  
Straße an.

Die Erschließung dieses betreffenden Gebietes erscheint auch  
deswegen zweckmäßig, weil in diesem Zusammenhang eine wichtige  
West-Ost-Verbindung des Verkehrs, die Verlängerung Fichtestraße /  
Karlstraße über die Offenbacher Straße hinaus in Richtung ver-  
längerte Otto-Hahn-Straße vorangetrieben werden kann. Die  
leistungsfähige Verbindung soll zur Entlastung des Ortskernes  
wesentlich beitragen.

2. ERSCHLIESSUNG

2.1 Anbindung an das äußere Verkehrssystem

Die Anbindung im Nord-Westen erfolgt über Bebauungsplan A  
mittels eines Anschlusses gegenüber der Luisenstraße an die  
Offenbacher Straße (B 46). Im Zuge der West-Ost-Verbindung  
werden die Bebauungspläne 26 A und B im Norden durch einen  
ausgebauten Knoten angeschlossen.

Die Anbindung im Süden wird über Bebauungsplan Nr. 26 A  
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 Be-  
bauungsplanes sowohl an die örtlichen Hauptstraßen als  
auch an die überörtlichen Regionalstraßen gewährleistet.

2.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung wird durch eine Anliegerstraße mit  
Wendehammer sichergestellt, die im Nord-Westen sowie im  
Süd-Osten an die Stichstraße des Bebauungsplanes Nr. 26 A  
angeschlossen wird.

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

### 2.3 Straßenprofil

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

Regelquerschnitt

Fahrbahnbreite	Parkstreifen	Gehweg
6,50 m		
7,50 m	6,00 m	2,00 m

### 2.4 Öffentlicher und privater Verkehr

Die Anliegerstraße und die Anbindungen an den Bebauungsplan Nr. 26 A 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

Das Fuß- und Radwegenetz wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 26 A abgestimmt. Es wurde im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 26 B eine Nord-Süd und West-Ost-Rad- und Fußgängerachse geplant, die eine gute Verbindung zum Ladenzentrum, Kindergarten und Stadtgebiet herstellt.

### 2.6 Ruhender Verkehr

Je Wohnung wurden 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 B umfaßt ca. 4,0 ha. An öffentlichen Flächen werden ca. 27,7 % beansprucht. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Erschließungswege für Reihenhäuser, welche keine weiterführenden Verbindungen herstellen, private Gemeinschaftsflächen werden.

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

4. BEBAUUNG

Gliederung der Wohnbebauung

Für ein- und zweigeschossig  
angebaute Einfamilienhäuser      59 WE x 3,8 EW      224,2

Für max. viergeschossige  
Geschoßwohnungen      30 WE x 2,7 EW      81,0

89 WE      305,2

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 Stadtwerke 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 (Ø 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 m<sup>3</sup> 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 gemeinde-eigenen Flächen	609.000,--	60.900,--
Erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen ohne Straßen-entwässerung	478.500,--	47.850,--
Abwasserbeseitigung Kanal-kosten insgesamt	600.000,--	
davon für Straßenentwässerung	180.000,--	18.000,--
davon für Abwasserkanal	420.000,--	42.000,--
Herstellung der Straßenbe-leuchtung	39.000,--	3.900,--
Wasserversorgung	Kostenermittlung	
Gasversorgung	der Stadtwerke noch nicht abge-	
Stromversorgung	schlossen	
Grundstückserwerb und Freilegung der Flächen für Grünanlagen	125.000,--	12.500,--
Erstmalige Herstellung der Grünanlagen	40.000,--	4.000,--
Summe	1.891.500,--	189.150,--
=====		

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

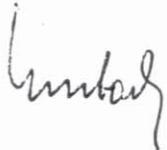
7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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