

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 "Welbhäuser Weg III" Gemeinde Gollhofen

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 774^x, 794^x, 795, 796, 797.

Teilflächen von Grundstücken sind mit einem ^x) gekennzeichnet.

PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf der 1. Planänderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gollhofen entwickelt.

Die Planaufstellung erfolgt auf der Grundlage des Wohnungsbau Erleichterungsgesetzes zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird parallel zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Süden von Gollhofen, östlich des bestehenden Wohngebietes. Das Gelände fällt leicht nach Westen ab.

Die Höhenlage liegt zwischen 318 und 320 m ÜNN.

Der Baugrund besteht aus Lehmboden auf Muschelkalkgestein.

GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Im Plangebiet sind 25 Grundstücke für eingeschößige Wohnbebauung mit Dachgeschoßausbau und Doppelgaragen eingeplant.

Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:

2,00	ha	Wohnbauflächen
0,44	ha	Verkehrsflächen
<u>0,06</u>	ha	Grünflächen
2,50	ha	Gesamtnutzflächen

GRÜN- UND PFLANZFLÄCHEN

Im nordwestlichen Planbereich ist ein Kinderspielplatz für Kinder im Vorschulalter ausgewiesen.

Östlich der bestehenden Erschließungsstraße, an der Westgrenze des Plangebietes, sind zwischen den geplanten Parkflächen kleine Beete eingeplant, hier ist die Pflanzung von Solitär-bäumen vorgesehen.

Die Randeingrünung des Wohngebietes im Osten und Süden wird mit 3-reihigen, standortheimischen Gehölzpflanzen, gemäß der Pflanzliste im Anhang, hergestellt.

ERSCHLIESSUNG

Verkehrsflächen:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Welbhäuser Weg.
Die Breite der Erschließungsstraßen ist mit 5,0 m in Asphaltbelägen vorgesehen.
Die Gehsteige und Parkflächen werden in Pflastersteinen mit 5 mm breiten Fugen bzw. in Rasengittersteinen hergestellt.

Abwasserableitung:

Das Gebiet wird im Mischsystem entsorgt. Die freie Kapazität der örtlichen Kläranlage beträgt rd. 200 EGW.
Für die Anbindung an den Ortskanal wird ein neuer Kanalstrang über den Flurweg im östlichen Geltungsbereich gebaut.

Die Nutzung von Regenwasser für einen Teilbereich der häuslichen Wasserversorgung (WCs, Gartengießen) ist auf Antrag möglich.

Brauchwasserversorgung:

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Erweiterung des Ortsnetzes.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Einplanung von Unter- und Oberflurhydranten entsprechend dem Erlaß Nr. W/1503/1 vom 23.07.71 des LfW nach den Regeln des DVGW sichergestellt.

Energieversorgung:

Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen und Energie ist durch die Erweiterung der Ortsnetze sichergestellt.
Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen der Bundespost und dem FÜW AG, sind ausreichende Leitungstrassen in Gehwegen vorgesehen.

Abfall:

Die Entsorgung des Hausmüll und Sondermüll erfolgt durch bzw. über den Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim.

Vermessung:

Parallel zur Vermessung des Baugebietes ist von der Fernwasserversorgung Franken die Trasse der Fernleitung, die das Plangebiet an der südöstlichen Grenze tangiert, örtlich abzustecken um den 3 m breiten Schutzbereich der Vorschrift gemäß abmarken zu können.