

Begründung (§ 9, Abs. 6, B.Bau G)

zum

Bebauungsplan der Gemeinde Regenthal

Flurstück " B r e i t ä c k e r "

Landkreis Pegnitz, Reg. Bez. Oberfranken

1.) Grundstücke

Das zur Erschließung vorgesehene Baugelände umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Regenthal

Flurpl.-Nr.	191 / 1
"	192 / 2
"	192 / 3
"	211
"	212
"	213
"	192 / 4
"	192 / 1
"	193 / 1 teilweise

2.) Lage

Das Neubaugebiet liegt östlich der unmittelbar angrenzenden Staatsstraße S 2163 im nördlichen Teil der Ortschaft Regenthal. Es schließt im Norden an eine vorhandene Erschließungsstraße mit einzeiliger Bebauung an und wird im Osten und Süden von Wiesen und Feldern begrenzt, die nach ca. 80 m von Mischwald umgeben sind. Im Südwesten des Neubaugebietes grenzt die vorhandene Bebauung der Ortschaft Regenthal an.

Das Neubaugebiet ist ein leicht geneigter Südhang zwischen den Höhenschichtlinien 500 m im Norden und 490 m im Süden. Das Neubaugebiet schließt eine Baulücke zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Ortschaft Regenthal.

3.) Aufteilung

Im Nordwesten des Neubaugebietes ist ein Grundstück bereits mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut. Es ist eine Parzellierung in 29 Baugrundstücke vorgesehen, davon werden 15 Grundstücke im Westen und Norden mit 2-geschoßigen Wohnhäusern bebaut und 14 Grundstücke im Osten und Süden erhalten. Wohnhäuser mit EG und ausgeb. DG. Durch diese Aufteilung ergeben sich 58 Wohngeschoße. Für jedes Grundstück ist eine Garage oder Doppelgarage vorgesehen.

4.) Straßenführung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die bereits vorhandene, einzeilig bebaute Straße im Norden des Neubaugebietes und über eine neu zu errichtende Straße im Süden des Neubaugebietes. Beide Straßen zweigen von der Staatsstraße S 2163 nach Osten ab.

Diese beiden Straßen sind untereinander durch eine Nord-Süd- und eine Ost-West-Straße verbunden. Alle Straßen erhalten eine Kronenbreite von 5,50 m.

Die vorhandene nördliche und die neu zu errichtende südliche Straße führen bis an die angrenzenden Grundstücke im Osten des Neubaugebietes und dienen als Zufahrt für diese Grundstücke.

5.) Bebauung

Durch die geplante Grundstücksaufteilung können insgesamt 29 neue Hauseinheiten errichtet werden. Im westlichen und nördlichen Teil sind 16 2-geschoßige Einzelhäuser und im östlichen und südlichen Teil 13 Einzelhäuser mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß geplant. Für alle 29 Baugrundstücke gilt die GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7

Für jedes Baugrundstück ist ein Garagengebäude - verschiedentl. auch als Doppelgarage verwendbar - vorgesehen.

Der Abstand der Vorgartenlinie schwankt je nach Lage zwischen 3,00 und 13,00 m.

Textliche Festsetzungen für Gebäude, Garagen, Einfriedungen und Vorgärten sind auf dem Bebauungsplan vermerkt. Haupt- und Nebengebäude erhalten helle Putzfassaden.

6.) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an den Hauptstrang der Wasserleitung Waidach-Regenthal. Die Hauptrohrleitung ist bereits bis in das Neubaugebiet verlegt. Die restlichen Leitungen werden im Zuge des Ausbaues der Straßen mitverlegt.

7.) Stromversorgung

Die Stromversorgungsleitungen sind bis an die Nord-Süd- und Westgrenze des Neubaugebietes herangeführt. Die vorhandene Trafostation liegt ca. 220 m vom Mittelpunkt des Neubaugebietes entfernt und garantiert die Stromversorgung für die geplanten Bauvorhaben.

8.) Abwasserleitung

Für Regenabwasser und Gebrauchswasser ist Trennsystem erforderlich. Bis zur generellen Lösung der Abwasserbeseitigung der Ortschaft Regenthal, d.h. bis zur Errichtung einer zentralen Kläranlage muß das Gebrauchswasser in Einzelklär- und Versitzgruben innerhalb der Baugrundstücke eingeleitet werden. Das Regenwasser wird im Zuge des Ausbaues der Straßen in Abwasserkanälen in den Straßen und durch die im Südosten angrenzenden Grundstücke außerhalb des Neubaugebietes in einen zentralen Sickerschacht für Regenwasser im südlichen Waldgrundstück geleitet.

9.) Überschlägige Kostenzusammenstellung für die Erschließung des neuen Baugebietes " Breitäcker "

a) Straßen

Kosten für Grund-Erwerb, Erdarbeiten, Befestigen der Fahrbahn mit einer Schwarzdecke bei einer Kronenbreite von 5.50 m

ca. 500 lfdm	a DM 200.--	DM 100.000.--
		=====

b) Trinkwasserleitungen

Kosten für Lieferung und Verlegen der Leitungen, Erdarbeiten, Anschluß an Hauptstränge und Zubehör

ca. 430 lfdm Wasserleitung Ø 80 mm	a DM 70.--	DM 30.100.--
		=====

c) Abwasserbeseitigung (Nur Regenwasserkanal)

Kosten für Liefern u. Verlegen der Kanäle Ø 300 mm, einschl. Erdarbeiten, mit allen Schächten und Anschlüssen

650 lfdm Abwasserkanäle	a DM 130.--	DM 84.500.--
Kosten für zentralen Sickerschacht	"	8.500.--
		DM 93.000.--
		=====

d) Beleuchtung

Liefern und Verlegen der Kabel, einschl. Erdarbeiten und Liefern und Aufstellen der Beleuchtungskörper

500 lfdm Straßenlänge	a DM 45.--	DM 22.500.--
		=====

e) Nebenkosten u. Unvorhergesehenes	DM 9.400.--
	=====

Zusammenstellung

a) Straßen	DM 100.000.--
b) Trinkwasserleitungen	DM 30.100.--
c) Abwasserbeseitigung	DM 93.000.--
d) Beleuchtung	DM 22.500.--
e) Nebenkosten und Unvorhergesehenes	DM 9.400.--
	=====
Gesamtkosten	DM 255.000.--
	=====

Pegnitz, den 20.6.1969

Architekt W. Glückstein

