

GAMBACH

Landkreis Friedberg (Hessen)

Bebauungsplan Nr. 1 "Nördlich der neuen Schule"

(verbindlicher Bauleitplan)

- Plangebietsgrenze
- überbaubare Fläche (Baublock)
- vorhandene Banten
- geplante Banten mit bindender Firstrichtung

- Hochspannungsleitung mit nicht überbaubarem Sicherheitsstreifen
- festzusetzende Straßenbegrenzungslinie mit Zufahrten
- festzusetzende Baugrenze mit Zufahrten
- Zufahrtsverbot
- in Aussicht genommene Straßenbegrenzungslinie außerhalb d. Plangeb.-Grenze

- 1 Blocknummer
- 2 Nutzungsart
- 3 Geschoszahl
- 4 Grundflächenzahl
- 5 Geschosflächenzahl
- WA allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- 1 Gemeindesaal mit anschließendem Konfirmandensaal und Pfarrhaus

Planzeichengestaltung in Anlehnung an DIN 18003 (Entwurf)

Die Ausbildung der Straßenkreuzungen in der Straßeneinmündung hat in ständigen Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) zu erfolgen.

Bauvorschriften:

- Das Plangebiet liegt in der Zone II des oberhessischen Reihquellenschnittbezirkes. Alle Bohrungen, Grabungen und ähnlichen Arbeiten, die tiefer als 20m in den Erdboden eindringen, bedürfen hier der Genehmigung durch den Landrat.
- Im Plangebiet ist mit römischen Funden zu rechnen. Beim Aufgraben von Mauerwerk und Mauerwerksresten, bei merklichen Erdverfärbungen u.ä. ist die Bodendenkmalpflege über die Gemeinde davon in Kenntnis zu setzen.

- vorhandene Parzellengrenze
- geplante Parzellengrenze
- vorhandene Verkehrsfläche
- geplante Verkehrsfläche
- Vorgärten und sonstige private Grün- u. Freiflächen
- Dauerkleingartenfläche
- Gärtnerfläche
- öffentliche Grünfläche
- Trennlinie zwischen Flächen verschiedener Nutzungsart
- Oberflächenentwässerungsrichtung
- Höhenschichtlinie

Die Höhenrichtlinien wurden auf der Grundlage einer örtlichen Höhenaufnahme ermittelt

Bearbeitet:

Ockstadt, den 10.3.1964

DR.-ING. R. K. SCHLOTT
0361 OCKSTADT, SÜDR. 35
VERB. VERBUNDEN

Als Entwurf beschlossen von der Gemeindevertretung am 19.9.1963

Gambach, den 19.9.1963

Müller
Bgmstr.

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden u. Beteiligung der Träger öffentl. Belange offen gelegt in der Zeit vom 11.10. bis 12.11.1963

Gambach, den 13.11.1963

Müller
Bgmstr.

Als Satzung beschlossen von der Gemeindevertretung am 23.4.1964

Gambach, den 24.4.1964

Müller
Bgmstr.

Genehmigungsvermerk:

Zu Verf. v. 9.2.1965 Az. III 51-61 d 01-1-G

Genehmigt

Darmstadt, den 9.2.1965

Der Regierungspräsident

im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wird in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ... ortsbüchlich durch ... bekannt gemacht worden.

Der Plan ist damit rechtsverbindlich.

Gambach, den ...

Bgmstr.

Nebenstehende Lichtpause ist eine Abzeichnung der Flurkarte und stimmt mit dem neuesten Stand der Katasterunterlagen der Gemarkung Gambach überein.

Friedberg, den 14. Mai 1964

im Auftrag



Begründung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 "NÖRDLICH DER NEUEN SCHULE" ist in den Jahren 1963 genehmigte Flächennutzungsplan für die Gemeinde Gambach als Erweiterungsfeld für Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Im Rahmen einer organischen Weiterentwicklung der Ortsbebauung ist es die Fläche, die sich als nächste für die Anschließung anbietet. Die bisherige bauliche Entwicklung - vom alten Ortskern ausgehend - ist in der Hauptsache nach Westen und Süden zu verlaufen. So liegt sich - was im Zentrum aus gesehen - an der Ostseite die Entwicklung jetzt günstig vorantreiben, ohne dass über Gebühr lange Wege entstehen. Die Gemeinde Gambach beabsichtigt ausserdem ein neues Ortszentrum zu schaffen. Es soll gebildet werden von den beiden bereits errichteten Neubauten Schule und Kindergarten und den geplanten Wohnhäusern mit Verwaltungsflügel. Diese drei Baukörper sollen ein neues Zentrum bilden und geprägt werden. Dieses neue Zentrum liegt an der Ostseite der bebauten Ort-lage, sodass das Gebiet des Bebauungsplanes nach Nord-Osten zu direkt daran anschliesst. Vom Standpunkt dieser veränderten Schwerpunktlage muss das neue Wohngebiet als besonders günstig liegend bezeichnet werden.

Zur Zeit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes aus 2 Gründen besonders zweckmäßig. Das alte Ortszentrum ist fast voll bebaut, sodass planerische Vorarbeiten getroffen werden müssen für eine neue Möglichkeit der baulichen Erweiterung des Ortes. Zum anderen stehen die Hauptmassnahmen der Flurbereinigung für die Flur Gambach kurz vor dem Abschluss. Hierdurch ist die Möglichkeit gegeben ohne gesondertes Umlegungsverfahren den Grundbesitz der Bauwilligen im Plangebiet des Bebauungsplanes zusammenzufassen und im Rahmen der Neuvermessung nach der Planlage aufzulösen.

Im Plangebiet sollen bevorzugt die Bauweisen der Einwohner der Gemeinde Gambach befriedigt werden. Diese sind auf freistehende Eigenheime gerichtet. Die Parzellen sind mit Durchschnittsgrößen von 600 bis 750 qm vorgesehen. Da es schwer ist, bereits jetzt festzulegen, wie sich die Wünsche der Bebauenden in Bezug auf die Geschoszahl in den kommenden Jahren auswirken werden, sind alle Baublöcke des Plangebietes mit der Geschoszahl 2max ausgewiesen worden. Auf diese Art hat sich die Gemeindevertretung die Möglichkeit offen gehalten, nach dem jeweiligen Bedürfnis zu entscheiden und Gruppen mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung zweckmässig zusammen zu fassen. Hierfür bieten die relativ kurzen Johnstrassen ausreichende Variationsmöglichkeiten. Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über die Hauptstrasse und die Strasse 1 - aber nicht über die Schulstrasse, die als Verkehrsstrasse ausscheidet - an das Strassennetz der bebauten Ort-lage angeschlossen. Die angeordneten Strassenränge der Wohnstrassen garantieren sowohl einen flüssigen Verkehrsablauf als auch eine zweckmässige Anordnung von Kanal und Wasserversorgung.

Die Kapazität der bestehenden Wasserversorgungsanlage reicht für die zusätzliche Versorgung des Plangebietes aus. Entwässerungstechnisch lässt sich das geplante Strassensystem gut an das im Aufbau befindliche Entwässerungssystem für den gesamten Ort anschliessen. Da das geplante neue Ortszentrum eine gewisse isolierte Lage behält, soll es von Grün umgeben - ist für die bestehende Gärtnerei in der SW-Westecke des Plangebietes eine Erweiterung vorgesehen worden, die diesen Gedanken unterstützt. Auch die zwischen den Strassen Nr. 3 und Nr. 11 vorhandenen Gärten sollen als Dauerkleingärten und Luffer zwischen dem alten Ortskern und dem neuen Baubereich erhalten bleiben. Die südlich der Strasse 3 vorgesehenen 3 Parzellen sollen Eigentum der evangelischen Kirche werden. Da das Bauvolumen der kirchlichen Bauten noch nicht abschüssig ist, wurde die Lösung so gewählt, dass auf jeden Fall die kirchliche Parzelle für den Bau des Saales o.ä. in Anspruch zu nehmen ist. Ob das Vorhaben dann auf die beiden anderen Parzellen übergreift oder diese privat bebaut werden, bleibt ohne Belang.

Überschlägige Zusammenstellung der bei Durchführung der Massnahmen entstehenden städtebaulichen Kosten:

Bezeichnung	Breite m	Länge m	qm	Durch- schnitts- preis je qm/Dm	Summe DM
a) <u>Neuanlage von Strassen mit Strassen- decke, Kanal und Wasserleitung</u>					
Strasse 2	8.0	72	576		
" 3	8.0	191	1528		
" 4	8.0	103	824		
" 5	8.0	103	824		
" 6	8.0	106	848		
" 7	8.0	145	1160		
" 8	8.0	113	904		
" 9	8.0	125	1000		
" 10	8.0	151	1208		
Hauptstr. Ostteil	8.0	120	960		
			<u>9332</u>		
" Westteil	9.5	90	855	56.-	549 592.-
				56.-	47 880.-
<u>Zusatzflächen zu den Strassen</u>					
28 Eckausrundungen i.H. 3 qm			84	56.-	4 704.-
<u>Verbreiterungen u.ä.</u>					
Zusammenschluss		21			
der Strassen 2,		11			
3, 4 und 8		11			
	4.25	64	272	56.-	15 232.-
<u>Verbreiterungen</u>					
Strasse 4	3.5	22	77		
" 5	3.0	21	63		
" 6	3.0	18	54		
" 8	3.5	21	73.5		
" 9	4.0	24	96		
" 10	4.0	25	100		
			<u>463.5</u>	56.-	25 965.-
b) <u>vorh. Strassen mit Verbesserung</u>					
<u>d. Decke, teilw. Kanal u. Wasserleit.</u>					
Strasse 11 i.H. 5.5	5.5	325	1787.5	15.-	26 812.-
c) <u>Neuanlage von Wegen mit leichtem Ausbau</u>					
Zusatzl. Fussweg-	4.75	24	114		
flächen vor dem	6.0	24	144		
Gemeindesaal	4.0	7	28		
			<u>286</u>		
Fussweg 1	3.0	51	153		
verlegter					
Feldweg	6.0	297	1782		
			<u>2221</u>	30.-	66 630.-
d) <u>Für Ausgestaltung der 2 Grünflächen am</u>					
<u>Zusammenschluss d. Strassen 2, 3, 4 u. 8</u>					
					2 185.-
e) <u>Für planerische Massnahmen</u>					
					7 000.-
					<u>745 000.-</u>

Für die jetzt noch als Fussballplatz verwendete Festwiese ist kein Ansatz erforderlich, da für die neue Zweckbestimmung kein weiterer Ausbau erforderlich ist. Der Strassenzug verlängerte Schulstrasse-Strasse 7 ist bereits 3 m breit ausgebaut. Dies kann bei dem ausgebaut teilweise verwendet werden. Deshalb wurde für die verlängerte Schulstrasse auf einen Ansatz verzichtet und bei Strasse 7 die Erwähnung des Teilausbau unterlassen.

Nicht enthalten sind in der Zusammenstellung die Kosten für das Gelände für die öffentlichen Flächen, da diese der Gemeinde im Rahmen der Umlegung (Flurbereinigung) kosten- und lastenfrei zur Verfügung zu stellen sind.

Für die Berechnung der eigentlichen Anliegerleistungen dürften folgende im Rahmen der Aufstellung gegebenen Leistungen nicht in Ansatz gebracht werden, die vom Standpunkt des einzelnen Bauenden eine übergeordnete Funktion erfüllen: Hauptstrasse Westteil / Strasse 11 / Strasse 7 städtische Hälfte / verlegter Feldweg / verlängerte Schulstrasse / Festwiese damit verbleiben an öffentlichen Flächen ~12 125 qm und an Erschliessungskosten-betragsfähigen Anlieger-rundstückflächen (Nettoflächen) ~53 475 qm

Ockstadt, den 10.3.1964

DR.-ING. R. K. SCHLOTT
0361 OCKSTADT, SÜDR. 35
VERB. VERBUNDEN

im Auftrag