

B e g r ü n d u n g

zur Bebauungsplanänderung des genehmigten Bebauungsplans vom 5.11.1957 im Gewann: " Quentelberg " über das Gebiet im unmittelbaren nördlichen Anschluß an die Hohensachsen-er Straße (Kreisstraße Nr. 293 ), das östlich und nördlich von der Gemarkungsgrenze gegenüber der Gemarkung Hohensachsen und westlich von der verlängerten Jahnstraße begrenzt wird.

I.

Allgemeines

Bei der Aufstellung des Umlegungsplanes im Gewann Quentelberg, Block 2 und 3 (Bebauungsplan vom 5.11.1957) hat sich ergeben, daß es zweckmäßiger wäre, auch das Gebiet östlich der zukünftigen Ahornstraße bis an die Gemarkungsgrenze gegenüber der Gemarkung Hohensachsen einzubeziehen. Da über dieses Gebiet noch kein Bebauungsplan aufgestellt ist und die Straße O - P ( festgestellt mit Bebauungsplan vom 5.11.1957 ) mit einer Breite von 7,0 m auf 8,0 m vergrößert werden soll, hat der Gemeinderat von Großsachsen am 25.9.1964 beschlossen, den am 5.11.1957 genehmigten Bebauungsplan im Gewann Quentelberg abzuändern und zu erweitern. Dieses Gebiet soll in erster Linie dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Rechnung tragen. Es ist ca. 5,15 ha groß und wurde bisher zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt.

II.

Gestaltung, Verkehr, Versorgung, Wohn- und Besiedlungsdichte

Durch die Erschließung dieses neuen Ortserweiterungsgebietes werden folgende Bauplätze und Wohntypen geschaffen:

Anzahl der Bauplätze	Größe ca. qm	Bebaubar mit	Geschoßzahl	Wohneinh. zusammen	Einwohner max.min.
19	525 - 1000	Einfamilienhäusern	1 - 2	19	114 76
4	420 - 600	Doppelhäusern	2	4	24 16
36	500 - 1000	Zweifamilienhäusern	2	72	432 288
59	zusammen			95	570 380

Einzelheiten über die Bebauung sind in der Satzung und im Plan festgelegt.

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Kreisstraße Nr. 293, Hohensachsener Straße, die Erschließung der Wohnbauten über 8 - 10 m breite Wohnstraßen mit beiderseitigen Gehwegen von 1,25 bis 1,50 m Breite.

Berechnung der Wohn- und Besiedlungsdichte:

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt ca. 5,15 ha = 100 %

Danach beträgt:

- a) die Wohndichte = max.Einwohn. 570 : 4,22 ha = 135 Einwohn./ha  
min.Einwohn. 380 : 4,22 ha = 90 Einwohn./ha
- b) die Siedlungsd.= max.Einwohn. 570 : 5,15 ha = 110 Einwohn./ha  
min.Einwohn. 380 : 5,15 ha = 74 Einwohn./ha

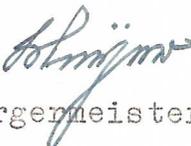
III.

Kostenaufstellung

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Großsachsen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

1. Fertigung des Bebauungsplanes	1.500.-- DM
2. Baulandumlegungskosten	20.000.-- DM
3. Wasserversorgung	90.000.-- DM
4. Kanalisation	80.000.-- DM
5. Straßenbau einschl Gehwege	500.000.-- DM
6. Straßenbeleuchtung	30.000.-- DM
	<hr/>
zusammen:	721.500.-- DM

Großsachsen, den 9. April 1965.

  
Bürgermeister

Heidelberg, den 2.1.1965  
Der Planfertiger:

  
 Öffentlich best. Vermessungsing.