

I. Fertigung

Zur Verfügung

vom: - 7. April 1971

Az.: 405-03-NB-Gän-Gänsklauer-Im Brühl 5a

B e g r ü n d u n g e n

zur Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlborn-Bangert - Gänsklauer - Im Brühl“

I Vorbemerkung

Auf Grund der zahlreichen Änderungen des Bebauungsplanes „Mühlborn-Bangert-Gänsklauer-Im Brühl“ wurde der mit Genehmigung der Bezirksregierung Rheinhessen vom 22.11.1963 vorhandene Bebauungsplan neu gefaßt. Bedingt durch den Ausbau der Straße An der Layenmühle und um die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße wirtschaftlich zu nutzen, wurde das Baugebiet An der Layenmühle um 5 Plätze erweitert. Das Baugebiet ist bis auf 24 Plätze bereits vollständig bebaut.

II Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Das Baugebiet wird wie folgt umgrenzt:

- a) im Westen von dem von Süden nach Norden fließenden Welzbach
- b) im Norden durch den Friedhof
- c) im Osten durch die Ostgrenze der Grundstücke Pl. Nr. 411 - 415 und 417 - 443 an den Straßen Im Brühl, Am Kreuzweg und Kaiser-Karl-Straße
- d) im Süden vom Feldweg zur Layenmühle und der Parzelle 364.

Das Gebiet hat eine Länge von ca. 700 m in der Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 150 m, was etwa einer Fläche von 11 ha entspricht.

III Beschreibung des Baugebietes

Das aus dem Tal des Welzbaches zunächst langsam nach Osten ansteigende Gebiet „Im Mühlborn“ ist durch seine kurze Entfernung zur Stadtmitte und seine auch in der Zukunft ruhige Verkehrslage für den Wohnungsbau (offene Bauweise) besonders geeignet. Zur Zeit wird es als Wiesengelände, Ackerland und für den Obstbau genutzt.

IV Ordnung des Grund und Bodens

Bei der Planung wurden insbesondere die natürlichen Gegebenheiten wie Hanglage, Feldwegenetz und Böschungen zu individueller Gestaltung genutzt, sowie auf eine gute Weiterführung des Straßennetzes aus dem Stadtkern Wert gelegt.

Die Gebietsaufteilung ergab 107 Bauplätze, die eine Größe zwischen 600 und 1.000 qm haben. Die Parzellenbreiten sind an der Zugangsstraße 17 - 22 m. Die Hauptzubringer- bzw. Durchfahrtsstraße von der Bergstraße bis zur Straße An der Layenmühle ist 10 m breit und hat auf beiden Seiten 5 - 10 m breite Vorgärten.

Die Führung einer Wohnstraße in einer Breite von 6 m im Verlauf der Kaiser-Karl-Straße nimmt den Fußpunkt der bergseitigen 1,50 bis 2,00 m hohen Böschung als Straßenflucht für Stützmauern an.

V Versorgungsanlagen

a) Wasser

Das Baugebiet wird mit Trink- und Gebrauchswasser aus dem Netz der öffentlichen Wasserversorgung versorgt. Die Versorgungsanlagen sind bereits in den Straßen vorhanden.

b) Strom

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischem Strom obliegt dem RWE, Bad Kreuznach, das alle Maßnahmen bereits durchgeführt hat.

Die Straßenbeleuchtungsanlagen sind vorhanden

c) Kanal

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einen bereits in der Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal, der auch die anfallenden Oberflächenabwässer aufnimmt.

VI Sonstige Festsetzungen

Die gesonderte Aufstellung der anfallenden Erschließungskosten entfällt, da die Erschließung für dieses Gebiet abgeschlossen ist.

Gau-Algesheim,

Stadtverwaltung Gau-Algesheim


Bürgermeister