

GEWERBEGEBIET REDNITZHEMBACH SÜD

BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000 GEM. REDNITZHEMBACH LKR. ROTH

BEGRÜNDUNG:

Der Gemeinderat beschloß in seiner Sitzung vom 14. 7. 88 den anliegenden Bebauungsplan als Entwurf. Die Grundstücke werden bisher landwirtschaftlich genutzt und befinden sich in Privatbesitz. Bedingt durch die günstige Lage zwischen der Bundesstraße und der Staatsstraße 2409 gehen bei der Gemeinde Rednitzhembach laufend Bauanfragen für diese zu verplanende Fläche ein.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Bereich der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches hat die Gemeinde Rednitzhembach in ihrer Sitzung vom 14. 7. 88 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu erweitern. Grundlage für die Erweiterung ist das vom Architekturbüro Hain erstellte Planblatt zum Bebauungsplan.

Nach Norden ist dem Plangebiet eine Erwerbsgärtnerei mit Glasgewächshäusern und anderen Betriebsgebäuden vorgelagert. Nördlich der RH 1 ist neben einer Fläche für die Erwerbsgärtnerei ein Mischgebiet ausgewiesen, das auch mit Wohnbebauung versehen ist. Eine Lärmbeeinträchtigung dieser Wohnbebauung ist vom geplanten Gewerbegebiet aus nicht gegeben.

Die Bebauung ist mit max. Traufhöhe von 12,5 m in der Planfestsetzung geplant. Auf eine Eingrünung des gesamten Geltungsbereiches wird besonderer Wert gelegt. Diese Eingrünung ist sowohl im Planblatt als auch in der Zeichenerklärung enthalten. Die verbleibenden Flächen von Verkehrsinseln sowie ein Grünstreifen von 2 m zwischen Gehsteig und Parkstreifen liegend, werden begrünt. Für den ruhenden Verkehr sind Längsparkstreifen angeordnet.

Das Baugebiet ist für den überörtlichen Verkehr sowohl von der Staatsstraße 2409 als auch von der B2 leicht erreichbar. Der innerörtliche Verkehr kann über den Altort Rednitzhembach dem Gewerbegebiet mit Kreuzung der RH 1 zugeleitet werden. Ein geräumig angelegter Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße sorgt dafür, daß der Verkehr zur RH 1 reibungslos abfließen kann. Für nicht motorisierte Arbeitskräfte, der im Bebauungsgebiet sich ansiedelnden Gewerbebetriebe, ist an öffentlicher Verkehrserschließung der Bahnhof Plöckendorf in noch zumutbarer Entfernung erreichbar. Private Omnibusunternehmen befahren die RH 1. Es ist in diesem Zusammenhang zu überlegen, ob für die vorhandene Großgärtnerei, zusammen mit dem neuen Gewerbegebiet, nicht eine Haltestelle im Einmündungsbereich zum Baugebiet erstellt werden könnte.

Erschließung:

Die Anbindung erfolgt über eine 7 m breite Straße mit einem einseitigen Gehsteig an die RH 1 gegenüber der Einmündung zum alten Ortsteil Rednitzhembach. Außerhalb des Geltungsbereiches ist ein

Straßenteilstück bis auf die Höhe der Gärtnerei bzw. dem Kfz-betrieb Klump u. Dunst befestigt. Das im Südwesten des geplanten Baugebietes liegende Straßenstück mit 6,5 m Breite und einem abschließenden Wendehammer könnte entfallen, wenn für diesen Planungsbereich ein entsprechend großes Privatgrundstück gebildet werden könnte.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein gemeindliches Kanalnetz und wird über die bis nahezu an den Geltungsbereich reichende Kanalisation zur Gemeindekläranlage geführt.

Die Frischwasserversorgung ist durch das Wasserwerk der Gemeinde Rednitzhembach gesichert. Für sämtliche Erschließungsmaßnahmen, d.h. Abwasser, Frischwasser und Straßenbau sind Planungen in Vorbereitung.

Die Stromversorgung wird über das Fränkische Überlandwerk gewährleistet.

Die Gesamterschließung für das Baugebiet kann als gesichert angesehen werden.

Kosten für die gesamte Erschließung:
netto total ca. DM 850.000,--.

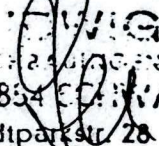
Gesamtfläche des Planungsgebietes: ca. 4,3 ha.

Öffentliche Verkehrsflächen für Straßen, Gehsteig und Parkflächen:
ca. 3450 qm = 8 %.

Öffentliche Grünanpflanzungen: ca. 1050 qm = 2,43 %.

Kosten für evtl. Baumaßnahmen wie Erweiterung von gemeindlichen Erschließungsbauwerken (Regenrückhaltebecken), soweit diese durch die Bebauung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke notwendig werden, sind in der Kostenschätzung für die Erschließung nicht enthalten.

Schwabach, den 3. 4. 1989


LUDWIG HAIN
HOCHSCHULINGENIEUR-ARCH.
854 SCHWABACH
Stadtparkstr. 28. Tel. 3614

