

Betr.: Bebauungsplan Hainstadt

"Steinwegsgewann"

B e g r ü n d u n g

Allgemeines:

Die Gemeinde Hainstadt ist gezwungen, für Gewerbebetriebe, die im Rahmen der Ortssanierung Hainstadt den Ortskern verlassen müssen, eine neue Ansiedlungsmöglichkeit im Bereich eines neuen Gewerbegebietes vorzusehen. Dieses neue Gewerbegebiet soll westlich der Walldürner-Straße angeordnet werden. Maßgebend für die Auswahl dieses Gebietes waren ausschliesslich wirtschaftliche Gesichtspunkte.

Das neue Baugebiet liegt nördlich des alten Ortes Hainstadt in einer Höhenlage von 334 m bis 410 m + NN. Das Gelände fällt in südlicher Richtung und wird auf der Westseite durch einen verhältnismässig steilabfallenden Hang in das Hainsterbachtal hin begrenzt.

Verkehrsmässige Erschließung:

Die verkehrsmässige Erschließung erfolgt von der bestehenden Walldürner-Straße aus, die jedoch auf eine Fahrbahnbreite von 7,50 m mit einem beiderseitigen Gehweg von je 1,50 m Breite ausgebaut werden soll.

Der Zugang der verbleibenden restlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke erfolgt über 3 Feldwege. Die Fahrbahnbreiten der beiden Wege nördlich und südlich des Gewerbegebietes werden mit 5,00 m bzw. 3,50 m vorgesehen.

Der dritte Feldweg etwa in der Mitte des Baugebietes wird im Bereich der überbaubaren Fläche mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn ausgebaut. Es besteht somit die Möglichkeit, den rückwärtigen Teil des Gewerbegebietes auch über diese Straße zu erschliessen.

Versorgungsleitungen:

Die Ableitung der anfallenden Abwässer und des Oberflächenwassers der Straße kann in die Ortskanalisation erfolgen. Die vorhandenen Kanalleitungen müssten hierzu entsprechend erweitert werden.

Die Lage und die Rohrdimension dieser neuen Leitung muss in einer gesonderten Planung untersucht werden.

Die Wasserversorgung ist durch eine bestehende Druckerhöhungsanlage für die Aussiedlerhöfe sichergestellt.

Die Stromversorgung kann von dem vorhandenen Ortsnetz bzw. von der vorhandenen Hochspannungsleitung aus erfolgen. Die Lage neuer Umspannstationen wird sich nach den betrieblichen Belangen anzusiedelnder Firmen richten. Bei einer Abnahme, die grösser als 40 kW/Betrieb ist, muß eine betriebseigene Station eingerichtet werden.

Bauweise:

Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. Die max. Länge der Betriebsgebäude soll nicht mehr als 70 m betragen. Die erforderlich werdenden Wohngebäude sind auf der Westseite des Gewerbegebietes anzuordnen. Die Geschoßzahl ist auf zwei Geschossen begrenzt.

Auf der Westseite des Baugebietes ist ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der durch eine entsprechende Bepflanzung für eine ordentliche Einbindung der zukünftigen Gebäude in das Landschaftsbild sorgen soll.

Baukosten:

Die Baukosten für die Erschließung des Baugeländes sind auf Grund der heute gültigen Baupreise überschlägich ermittelt und betragen für:

Verbreiterung der Walldürner-Straße und den Ausbau der Feldwege	90.000,-- DM
Kanalisation	125.000,-- DM

Osterburken, den 12. Mai 1970 He/Mz
60073

Dipl.-Ing. Friedrich Tzion
696 Osterburken
Wiesbacher Straße 29
i.A. 