

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Lehmgrube, Königshöfer Flur ober der Straße" und "Aufzieher" der Gemeinde Unterbalbach, Main-Tauber-Kreis

Die Gemeinde Unterbalbach hat inzwischen die Einwohnerzahl von 1600 erreicht und ist durch seine günstige Lage an der B 290 zwischen Bad Mergentheim und Königshofen - Tauberbischofsheim laufend im Wachsen.

Die bisherigen Neubaugebiete nach dem Kriege ("Burgwiesen", "Dürrwiesen", "Grabenäcker - Kiesgärten" und "Neun Viertel-Floß") sind zum größten Teil bebaut und die restlichen unbebauten Grundstücke haben ihren Eigentümer.

In dem letzten Jahrzehnt hat sich die Gemeinde als reine Arbeiterwohn-gemeinde ohne nennenswerte Industrie entwickelt; die Landwirtschaft (Kleinlandwirtschaft) ist zusammengeschrumpft. Der größte Teil der arbeitenden Bewohner pendelt in Richtung Tauberbischofsheim, Lauda, Königshofen und Bad Mergentheim.

Durch die laufend starke Nachfrage nach weiteren Bauplätzen, - es liegen inzwischen 60 Bewerbungen vor -, beschloß der Gemeinderat die Gewanne "Lehmgrube", Königshöfer Flur ober der Straße", und "Aufzieher", nördlich des Dorfes, als "Allgemeines Wohngebiet"(WA) zu erschließen. Die Erschließung umfaßt ca. 5,40 ha. Ackerland.

Die Süd-, Südwest- und Westhanglage der Gewanne mit einem mittleren Hanggefälle von 6 - 10 % bildet eine ideale Wohnlage, hauptsächlich sind Hangeinzelhäuser in eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, teils auch Hausgruppen.

Die Vorschläge, Anregungen und Anordnungen der einzelnen Behörden hauptsächlich der Beratungsstelle für Bebauungspläne (Regierungspräsidium Nordbaden) und bei den beiden Behördenterminen (7.2.1972 und 19.10.1972), wurden in dem hier vorgelegten Bebauungsplan berücksichtigt und eingeplant. Desweiteren wurden die Vorschläge der Beratungsstelle für Bebauungspläne (Regierungspräsidium Nordwürttemberg) mit-aufgenommen und die vorgesehene Bebauung von über 1/3 gekürzt, (Siehe Straßen- und Baulinienplan).

Entlang der B 290 ist im Bereich des Bebauungsgebietes ein Lärmschutzwall (Erdwall) vorgesehen. Ebenfalls ist eine Linksabbieger-Spur auf der B 290 für die Einmündung der Hauptwohnstraße A-B-C-D-E-F eingeplant; dieselbe ist bereits im Endausbau.

Der Anschluß an die bestehenden Feldwege ist über die Wohnstraße B-D-H-G gegeben und berücksichtigt.

Öffentliche Parkplätze, von Grünanlagen unterbrochen, sind entlang der Straße A-B-C-D-E-F eingeplant; außerdem erhalten die übrigen Wohnstraßen Parkstreifen von 1,75 m Breite. Kinderspielplätze sind an weniger gefährdeten Stellen vorgesehen.

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser, sowie Löschwasser) ist durch den vor 7 Jahren neu errichteten Hochbehälter gesichert und vorerst ausreichend.

Die im Baugebiet anfallenden Abwässer (häusliche Abwässer, Fäkalabwässer und Regenwässer) werden in dichten Abwässerkanälen der bestehenden neuen Zentralkläranlage, bzw. der Tauber zugeführt.

Für die Stromversorgung sind im Baugebiet 2 Ortsnetzumspannstationen erforderlich, die Lage derselben sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Stromversorgung der Gebäude ist mittels eines Kabelortsnetzes vorgesehen.

Die Kosten der Erschließung betragen ca.:

1) Lärmschutzwall (ein Teil der Erde ist schon vorhanden und aufgeschüttet)			
120,-- lfm	a DM 1.100,--	= DM	13.200,--
2) Linksabbieger (lt. Kostenrechnung Straßenbauamt)		= DM	47.500,--
3) Sammelkanal von Punkt A bis Regenklärbecken		= DM	90.000,--
4) Wasserleitungen einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. 1.080,-- m a DM 86,--	= DM	92.880,--
5) Kanalleitungen, einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. 1.080,-- m a DM 150,--	= DM	162.000,--
6) Straßen, öffentliche Parkplätze und Gehwege	= 9.680,-- qm a DM 55,--	= DM	532.400,--

Erschließungskosten ca. DM 937.980,--
=====

Die Kosten tragen zu 90% die Anlieger, 10% trägt die Gemeinde.

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961

Unteralbach, den ^{4.10.}.....1974

Der Bürgermeister:

Tauberbischofsheim, den 28. 1. 1975

Der Architekt:

Landratsamt **Bauamt**

Alois Voth - Architekt
6971 Unteralbach/Bd.
Badweg 1, Tel. Lauda 508



Bebauungsplan, Gewinn "Lehmgrube", "Aufzieher" und "Königshöfer Flur ober der Straße", Unterbalbach

Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 290 für das obige Baugebiet durch einen Erdwall.

Literatur: Praktische Anwendung Städtebaurechtlicher Vorschriften zur Bauleitplanung. (entworfen und ausgearbeitet von den Beratungsstellen für Bauleitplanung bei den Regierungspräsidien Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und Tübingen im Auftrag des Innenministeriums Baden - Württemberg.)

Der zulässige Planungsrichtspiegel beträgt gemäß Erlaß des Innenministeriums vom 9.12.1971, für "Allgemeines Wohngebiet" (WA):

bei Tag = 55 dB (A)

bei Nacht = 40 dB (A)

Die Vorausberechnung ergibt folgende Werte:

Verkehrsdichte = 6242 Kfz/Tag

(lt. Angabe des Straßenbauamtes)

Nach den Formeln für den stündlichen Verkehr (nach Feuchtinger - Maranyi)

tagsüber $TV_1 = 6242 : 17,6 = 360$ Fahrzeuge/Stunde

nachts $NV_1 = 6242 \times 0,0114 = 71$ Fahrzeuge/Stunde

Abstand von der Straßenmitte = 25 m

Nach der Tabelle (Seite 9 der Darstellung) ergibt sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von rund 64 dB (A)

Geplant ist entlang der Bundesstraße (B 290) ein Erdwall von 2,70 m Höhe. (Siehe Planquerschnitte und Straßenprofile Nr. 6.)

Dieser Erdwall bringt eine Lärminderung von 12 dB (A)

es verbleiben somit noch: $64 - 12 = 52$ dB (A) < 55 dB (A)

Diese Werte reichen auch aus für die zu erwartende zunehmende Verkehrsdichte bis zu täglich 8.800 KFZ, das sind stündlich 500 KFZ bei Tag.

Nach Tabelle wäre dies: $67 - 12 = 55$ dB(A) zul.

Unterbalbach, im September 1974

Der Architekt:

Veth

Genehmigt nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 i. V. mit § 2 des Landesbaugesetzes vom 27. 6. 1961
6971 Unterbalbach/Bd. 271/1 d. r. 2. DVO zum Bundesbaugesetz vom 27. 6. 1961
Badw. Nr. 508



Tauberbischofsheim, den 28. 1. 1975

Landratsamt - Bauamt -