

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 18/76 der Gemeinde / Stadt Stockstadt/Main
vom 29. Juli 1976 für das Gebiet "Am Bahnhof" mit der Begrenzung
Bundesbahn - Großostheimerstr. - Bahnkörper der PWA
umfassend die Grundstücke 374-376-378-378/2 bis 378/6-380-381-381/2 bis
381/10 - 383 - 389 - 389/1 - 393 - 396 - 398 - 398/2-399- 402 - 406-
416/3 - 416/2 - 426 - 4706/4 bis 4706/6
Entwurfsverfasser: Elmar Glöckner, 8751 Stockstadt, Obernburgerstr. 65

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom
entwickelt.

oder*)

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan — übergeleiteten Wirtschaftsplan — vom 27.2.1976 a
Der Flächennutzungsplan — übergeleitete Wirtschaftsplan — soll geändert werden; das Änderungsverfahren hat den folgen-
den Stand erreicht:

oder*)

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende zwingende Gründe es er-
fordern (§ 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG):

oder*)

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städteba-
uliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Gebiet liegt im ~~im nördlich-südlich-westlich-östlich~~ — des Ortskerns von Stockstadt.
Es grenzt an das Baugebiet ~~die Baugebiet~~ Alte Ortsbebauung.

Es hat eine Größe von 2,9275 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungs-
planes liegen, beträgt:

Bahnhof	<u>400</u> m	Volksschule	<u>600</u>
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	<u>150</u> m	Versorgungsläden	<u>150</u>
Kirche	<u>400</u> m		

3. Das Gelände ist eben — ~~ist hügelig, fällt nach~~ leicht ~~stark~~ ~~ab~~

Das Grundwasser liegt ca. 5,00 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus Kies - Sandboden

(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind keine ~~folgende~~ Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist ~~noch keine~~ — bereits folgende — Bebauung vorhanden:
Ein- und Zweifamilienhäuser an die Grobostheimer- u. Goethestraße
drei- und neugeschossige Mietwohnblocks der PWA.

 Es ist kein — ~~folgender~~ — Baumbestand vorhanden:

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNutzVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>2.9275 ha</i>	
.....
.....
.....

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

1 9-geschoßige Wohngebäude mit ca. 36 Wohnungen

5 3-geschoßige Wohngebäude mit ca. 30 Wohnungen

32 2-geschoßige Wohngebäude mit ca. 50 Wohnungen

..... *ges. 116* Wohnungen

70 Garagen und 60 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird
 Dann werden ca. 410 Einwohner mit ca. 100 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt	<u>2.3231</u> ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	<u>0.5544</u> ha (2)
Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2))	<u>2.8775</u> ha (3)
Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	<u>0.0500</u> ha (5)
Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5))	<u>2.9275</u> ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3)	<u>98</u> %
die örtlichen Grün- und Freiflächen (4)	<u>00</u> %
die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5)	<u>2</u> %
	100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1)	<u>76</u> %
die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2)	<u>24</u> %
	100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von <u>40.31</u>	Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
Nettowohnungsdichte von <u>49,93</u>	Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

G. Weitere Erläuterungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde bereits im Jahre 1967 (Aufstellungsbeschluß vom 24.2.67) ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher jedoch keine Rechtskraft erlangte.

Stockstadt, den 29. Juli 1976

Der Entwurfsverfasser
ELMAR GLOCKNER
ARCHITECT
8/ST STOCKSTADT
OBERRHODEN

Stockstadt a. Mainden 29.7.1976

Gemeinsverwaltung
(Stadt - Markt - Gemeinde)

Ober-/Bürgermeister

1. Bürgermeister