Anlage 1

Gemeinde Schöllbronn
Landkreis Karlsruhe
Bebauungsplan Gewann
"Welscher Rain"

B e g r ü n d u n g

I.) Allgemeines

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Schöllbronn ist, begünstigt durch die Stadtnähen von Ettlingen und Großraum Karlsruhe, sowie durch die verkehrsgünstige Lage, stark angestiegen.
Nach dem Bundesbaugesetz ist es Aufgabe der Gemeinde, die bauliche Entwicklung zu ordnen und die Grundstücke entsprechend vorzubereiten.
Der Gemeinderat sah sich daher veranlaßt, rechtzeitig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewann "Welscher Rain" nach den Vorschriften

des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I, S. 341),
der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl.I, S. 1233),
des Baunutzungserlasses des Innenministeriums Baden - Württemberg vom 23. Mai 1969 (ABl. 1969, 369) und
der Landesbauordnung vom 1. Juli 1972 (Neufassung)

zu beschließen.
Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Freiwilligen - Baulandumlegung vorgesehen.

Das zu erschließende Gebiet liegt oberhalb der Hauptstraße (OD - L 613) auf den Höhen 316 bis 351 m + NN.
Das Planungsgebiet wird nördlich von der Schluttenbacher Strasse, geplante Kreisstraße 3547 (310), südlich vom Gewann - Feldweg "Loh" und Kriegstraße begrenzt, während im Westen ebenfalls ein Wirtschaftsweg und im Osten eine mit der Gemeindeverwaltung festgelegte Linie bei der Altbebauung die Begrenzung bilden.

INGENIEURBÜRO KURT FRÖHLICH · KARLSRUHE-RÜPPURR · HEINRICH-HEINE-RING 112 · TEL. 30672

II.) Entwurf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen durch die im Lageplan dargestellte Feststellungsgrenze gekennzeichnet.
Durch den Bebauungsplan sollen die eingetragenen Baulinien erstmals festgestellt werden.
Der genannte Erschließungsbereich wird zum "ALLGEMEINEN WOHNGEBIET" erklärt (vgl. Eintragung im Bebauungsplan).

I.)	Summe der Wohngrundstücksflächen	rd. 6,27 ha
II.)	Summe der öffentlichen Verkehrs-, Spiel- und Grünflächen (ohne Kindergartenfläche)	rd. 1,89 ha
III.)	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	rd. 8,16 ha

An Verkehrs-, Spiel- und Grünflächen (zus. rd. 1,89 ha) werden demnach ca. 23 % aus dem Brutto - Bauland benötigt (voraussichtlicher Flächenabzug nach § 55, Absatz 2 BBauG).
Das gesamte Brutto - Baulandgebiet wird in 108 Bauplätze aufgeteilt (Nr. 107 Bauplatz für ein Altersheim, Nr. 108 Bauplatz für einen Kindergarten).
Entsprechend der Ausweisung in ein- und zweigeschossige Gebäude werden etwa 150 Wohneinheiten ermöglicht.
Rechnet man mit 3 Personen je Wohneinheit, so beträgt die Gesamtzahl rd. 450 Einwohner.
Die Wohndichte (Zahl der Einwohner auf 1 ha Brutto - Bauland) beträgt demnach 450/6,27 rd. 70 Einwohner/ha.
Erfahrungsgemäß kann für das Gelände mit freiwilliger Umlegung keine höhere Wohndichte als 55 - 60 Einwohner/ha angenommen werden.

Straßen

Die vorhandene Schluttenbacher Straße (geplante Kreisstraße 3547 - 310) verbindet den alten Ortsteil mit dem Neubaugebiet und schafft die Ost - West - Verbindung zwischen der Hauptstraße (L 613) und der alten Kreisstraße (K 310) (Schluttenbach - Schöllbronn).

- 3 -

Die Trasse zwischen Punkt P - G entspricht der vorliegenden Planung des Straßenbauamtes Karlsruhe für die neue K 3547 (310).
Beim Kreuzungspunkt A ist eine Haupterschließungsstraße P - V vorgesehen, welche in südlicher Fortsetzung zum Sportplatz geplant wird und so den Ortsteil "Stechpalm" - Jahnstraße mit dem Hauptort verbindet.
Östlich dieser Ringverbindung ist kein weiteres Bauerwartungsgebiet ausgewiesen.
Die nördliche Fortsetzung dieser Ringstraße bei A führt etwa nach 600 m zur Landesstraße Nr. 613 Spessart - Schöllbronn.
Die künftige Bedeutung dieser Straße wird deutlicher, wenn man die Erweiterungen nach der Flächennutzung einbezieht.
Die übrigen Wohnstraßen berücksichtigen die bestehenden Anschlüsse, so z.B. bei Punkt C, M, G und N.
Soweit die Straßen für Fahrverkehr in beiden Richtungen ausgelegt sind, wurden die Fahrbahnbreiten mit 6,0 m festgelegt (vgl. Erlaß des Innenministeriums vom 15.9.1971, Nr. V 2120/154).
Die Wohnstraßen mit am Ende angeordneten Wendeflächen (Sackstrassen) erhalten dementsprechend eine Mindest - Fahrbahnbreite von 3,00 m + 1,75 m = 4,75 m (Q - U = 5,00 m), (L - K = 5,00 m), (K - K' = 5,50 m).
Entsprechend den Erfordernissen wurden an einzelnen Straßenpunkten Parkmöglichkeiten ausgewiesen.

Die Wohnwege

Diese werden - soweit sie der Zufahrt von Anliegern dienen - mindestens 3,0 - 5,0 m breit angelegt.
Die Wohnwege sollen notfalls auch mit Fahrzeugen des Roten Kreuzes, der Feuerwehr und KFZ zur Versorgung der anliegenden Haushaltungen mit schweren Gütern befahren werden können.
Wohnwege, die nicht der ständigen Zufahrt dienen (z.B. Pkt. S/P - Q und K' - N'), müssen durch geeignete Maßnahmen dagegen gesichert werden.

- 4 -

Die Gehwege

werden allgemein 1,50 m breit angelegt und dienen gleichzeitig zur Aufnahme der erdverlegten Verkabelungen für Stromlieferwerk und Post.

Entwässerung

Die Gemeinde besitzt einen technisch geprüften und wasserrechtlich genehmigten Ortsentwässerungsentwurf.
Das geplante Bebauungsgebiet "Welcher Rain" ist in dieser Planung nur teilweise einbezogen bzw. die tatsächlichen Wassermengen liegen wesentlich über dem gewählten Ansatz.
Eine generelle Entwurfsüberarbeitung wurde beim Bau der Teilstrekke K 3553 (200) - Durbacher Straße - (von Kreuzung L 613 in Richtung Moosalbtal) vorgezogen, um in diesem Straßen-Ausbaubereich einen neuen Hauptsammler verlegen zu können.
Eine Erweiterung vom Straßenpunkt L 613/K 3553 (200) bis zum Einmündungspunkt H (L 613/K 3547 (310) schafft die einwandfreie Anschlußmöglichkeit und Mitsanierung des gesamten Einzugbereiches.
Die entsprechenden Entwurfunterlagen werden separat dem Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe vorgelegt.
Die Reinigung der Abwässer erfolgt durch die seit einigen Jahren erstellte mechanisch-biologische Sammelkläranlage am südöstlichen Ortsausgang Richtung Moosalbtal.

Wasserversorgung

Mit dem Erschließungsgebiet "Stechpalm" wurde eine Wasserversorgungsplanung für die Schaffung einer Hoch- und Niederzone im künftigen Flächennutzungsgebiet von Schöllbronn ausgearbeitet und vom Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe genehmigt (vgl. Erlaß Nr. 6268/71 und 609/72).
Der neue Hochzonenbehälter ist bereits in Betrieb.
Bei der W.V. - Planung wurde u.a. auch das Neubaugebiet "Welscher Rain" einbezogen und die zu berücksichtigende Versorgungszonentrennung ausgewiesen.

Nach dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan werden die entsprechenden Leitungen so angeordnet, daß eine einwandfreie druckmäßige Versorgung mit Trink- und Brauchwasser garantiert und darüberhinaus die Sanierung der angrenzenden Altbaugebiete einbezogen werden kann.

III.) Kostenübersicht

Die veranschlagten Baukosten für die tiefbaumäßige Erschließung betragen (nach dem Kostenindex 1974):

a)	Straßen- und Gehwegausbau, einschl. Fahrbahnentwässerungs - Anteil	rd. DM	920.000,—
b)	Kanalisation, einschl. Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze. Nur Kanalbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	rd. DM	480.000,—
c)	Wasserversorgung (nur Rohrnetz im Baugebiet), einschl. Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze. Verteuerung von teilweisen Doppelleitungen für den Zweizonenbetrieb	rd. DM	250.000,—
	insgesamt	rd. DM	1.650.000,—

Entsprechend dem Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahme ist mit einem Zuschlag zu den angegebenen Baukosten zu rechnen.
Gemäß § 9, Abs. 6 BBauG werden die Kosten, die aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen, auf die Baugrundstücksflächen bezogen (Nettobaufläche = 6,27 ha).

a)	Straßenkosten je qm	DM	14,70
b)	Kanalisation je qm	DM	7,60
c)	Wasserversorgung je qm	DM	4,00
	zusammen je qm	DM	26,30

Bei Abzug von maximal 10 - 20 % (i.M. 15 %) für sogenanntes Öffentliches Interesse bzw. je nach den gültigen Satzungen der Gemeinde, verbleiben für den Grundstückseigentümer ca. 22,0 DM/qm.

IV.) Bauvorschriften

1.) Bebauungsvorschrift:

Die Gestaltung des Bebauungsplanes wurde im Benehmen mit der Gemeindeverwaltung, der Gesellschaft für Regional - Planung (RSG), Stuttgart, sowie den Anliegern (Freiwillige Umlegung) vorgenommen.

2.) Satzung:

Die schriftliche Satzung wird gesondert aufgestellt.

Karlsruhe/Schöllbronn, den 20. März 1974

Der Planfertiger:

Ing.-Büro für Bauwesen
Kurt Fröhlich
75 Karlsruhe-Rüppurr
Heinrich-Heine-Ring 112, Tel. 30672

Der Bürgermeister: