

Gemeinde Spessart  
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Zipfäcker" u. "Liniegewann"

B e g r ü n d u n g

=====

I.) Allgemeines

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Spessart ist, begünstigt durch die stadtnahe 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 im Gewinn "Zipfäcker" und "Liniegewann", nach den Vorschriften

des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341)  
der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429),  
des Baunutzungserlasses des Innenministerium Baden-Württemberg vom 27.8.1962 (Gm.Amtbl. S 404),  
und der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Gem. Bl. S. 151),

zu beschließen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Baulandumlegung vorgesehen. Das zu erschließende Gebiet liegt im südlichen Gemarkungsteil, an den klassifizierten Straßen L 613 und K 201, auf den Höhen 327 bis 344 m + NN. Das vorgesehene Neubaugebiet wird durch die 1968 ausgebaute Kreisstraße Nr. 201 unterteilt in das Gewinn-Gebiet "Zipfäcker" (nordwestlich gelegen) und in das Teilgebiet "Liniegewann" (südöstlich gelegen). Am westlichen Planungsrand verläuft die L 613 (Ettlingen-Schöllbronn), diese Straße bildet gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zwischen Spessart und Ettlingen. Etwa 10 m von der Gemarkungsgrenze zurückgesetzt beginnt das Mischwaldgebiet. Ähnlich wie von den bereits bestehenden Gebäuden entlang der L 613, ist in der Neuplanung ein Abstand vom Wald bis zur Baugrenze mit ca. 30 m gewahrt.

## II.) Entwurf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen durch die im Lageplan dargestellte Feststellungsgrenze gekennzeichnet. Durch den Bebauungsplan sollen die eingetragenen Baulinien erstmals festgelegt werden. Der gesamte Erschließungsbereich wird zum "REFINEN WOHNGEBIET", bzw. "ALLGEMEINEN WOHNGEBIET", erklärt (vgl. Eintragung im Bebauungs-Lageplan Anlage 3). Lediglich bei den Straßenpunkten M - L ist ein kleines "SONDERGEBIET" ausgewiesen, das im Bedarfs-falle Ladengeschäfte etc. aufnehmen soll, wenn die vorhande-nen Einzelhandelsgeschäfte im vorhandenen Ortsteil die Ver-sorgung nicht mitübernehmen können.

|  |           |
|--|-----------|
| Summe der Wohngrundstücksflächen       | = 7,51 ha |
| Summe der öffentlichen Verkehrsflächen | = 1,51 ha |
| <hr/>                                  |           |
| Gesamtfläche                           | = 9,02 ha |

An Verkehrs- und öffentlichen Flächen werden demnach ca. 17 % aus der Gesamtfläche benötigt (voraussichtlicher Flächenabzug nach § 55 Absatz 2 BBauG). Die Fläche der Kreisstraße 201 ist bei diesem Ansatz nicht herangezogen.

Das gesamte Erschließungsgebiet wird in 103 Bauplätze aufgeteilt (50 = 1 Bauplatz). Entsprechend der Ausweisung in zwei- und eingeschossige Gebäuden, werden etwa 146 Wohneinheiten ermöglicht. Rechnet man mit 3 bis 4 Personen je Wohneinheit, so beträgt die Gesamtzahl  $146 \times 3,5 = 510$  Einwohner. Die Wohndichte (Zahl der Einwohner auf 1 ha) der reinen Wohngrundstücke beträgt demnach  $510/7,51 = 68$  Einwohner/ha.

### Straßen

Die Hauptzufahrt von der Landesstraße 613 liegt am Einmündungspunkt mit der Kreisstraße (H), eine weitere Zufahrt ist bei Pkt. A über die Schottmüllerstraße gegeben. Die Verbindung zum bestehenden Ort wird durch die Grübstraße und K 201 erreicht. Im Gewann "Tannenfeld" ist für die Zukunft ein weiteres Erschließungsgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es ist vorgesehen die straßenmäßige Verbindung beim Punkt T (Allmendweg) bis zur Brunnenstraße herzustellen. Die Haupteerschließungsstraße A - B - D - F - J - L - N - P - S - T ermöglicht die ringförmige, innerörtliche Verbindung

des vorgesehenen südlichen Erweiterungsgebietes. Zwischen dem Anschlußpunkt H und der Kreuzung J der Kreisstraße 201 soll keine Zufahrtsmöglichkeit erlaubt werden, die Erschließung ist über die Straßen J - F - G bzw. J - L - M vorgesehen. Entlang der Landesstraße 613 sollen gleichfalls die Zufahrten für die Anlieger über die parallele Erschließungsstraße A - B - D - F - G erfolgen. Auch die bereits bestehenden Gebäude entlang der L 613 können nunmehr der hinteren Erschließungsstraße zugeordnet werden.

Die verschiedenen Straßenanlagen wurden nach ihrer Bedeutung festgelegt.

Für die Haupterschließungsstraße

A - B - D - F - J - L - N - P - S - T

wurden 6,00 m Fahrbahnbreite mit ein- bzw. zweiseitigen Gehwegen 1,50 m breit vorgesehen (vgl. Eintragung im Bebauungsplan).

Die Wohnstraßen B - C, D - E, F - G

erhalten 5,00 m breite Fahrbahnen, L - M, N - O und P - Q - R - S eine Breite von 5,50 m.

Je nach der Bedeutung und Zuordnung dieser Wohnstraßen werden ein- oder zweiseitige Gehwege 1,50 und 1,25 m breit vorgesehen, teilweise auch nur 0,50 m breite Bankette angeordnet. Soweit die Wohnstraßen als Sackgasse enden, werden am Ende sog. Wendehammeranlagen ausgebildet, an den Punkten G, M und O ist hierbei der Wendekreis für PKW eingeschlossen. Die Ausbildung entspricht den empfohlenen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST).

Fußweg K - U

erhält eine Breite von 3,00 m und wird streckenweise als Treppenanlage ausgebildet und dient nur als Kurzverbindung für Fußgänger. Gleichzeitig hat sich diese Wegverbindung angeboten, um die Entwässerungsleitung vorzusehen, die im Zuge des Kreisstraßenausbaues bereits teilweise verlegt wurde. Eine weitere, untergeordnete Wegverbindung wird bei Punkt Q eingeplant. Der alte Wasserbehälter ist außer Betrieb gesetzt und die Fläche soll als Spielplatz dienen. Damit die Kinder nicht von der Kreisstraße her zum Spielplatz gelangen, sondern von der Rückseite, sollte dieser Zugang angelegt werden.

### Entwässerung

Die Gemeinde besitzt einen technisch geprüften und wasserrechtlich genehmigten Ortsentwässerungsentwurf. Die geplante Bebauung "Spitzhäcker" und ein Teilgebiet "Liniegewann" waren im Entwurf bereits berücksichtigt. Das Restgebiet "Liniegewann" kann über die vorhandenen Anlagen abgeführt werden. Bei einer späteren Erweiterung im Bereich "Tannenfeld" kann ohnehin das anfallende Mischwasser am Punkt T umgeleitet und weiter unten in den Hauptstraßenkanal geführt werden. An den Verbindungsstellen Punkt A, J und K sind die Anschlußkanäle bereits verlegt, damit Aufgrabungen außerhalb des Erschließungsbereiches unterbleiben können.

Die Hausabwässer werden über die bestehende mechanisch-biologischen Sammelkläranlage geleitet, gereinigt und über die "Eselsklinge" der Alb zugeleitet.

### Wasserversorgung

Die Gemeinde Spessart wird durch die Glasbrunnenquelle (Moosalbtal) mit Trink- und Brauchwasser zentral versorgt. Das Wasser gelangt durch eine vollautomatische Pumpenanlage in den neuen Hochbehälter der Verbandsgemeinden Schöllbronn-Spessart (Gewann "Langenbusch"), die Seiherrmitte beträgt 362,00 m + NN. Das geplante Erschließungsgebiet kann mit der vorhandenen Hochbehälteranlage druck- und mengenmäßig versorgt werden. Das Neubaugebiet war in der W.V.-Planung für das Ortsnetz und die Verbandsanlage einbezogen (vgl. Ortsnetzplanung vom Okt. 1963).

Die vorhandene Hauptzuleitung NW 250 führt über das Erschließungsgewann "Liniegewann" zum alten Hochbehälter bei Punkt J. Beim Ausbau der Kreisstraße war bereits die Umlegung der Hauptleitung berücksichtigt und bis Punkt J nach L neu verlegt worden. Die Reststrecke Punkt L bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, muß umgelegt werden. Vorgesehen ist zunächst die Erweiterung als Zu- und Versorgungsleitung von Punkt J - L - N bis Einmündung des Feldweges zwischen N - P, diesem entlang, bis zur Schnittstelle mit der vorhandenen Leitung.

### III.) Kostenübersicht

Die veranschlagten Baukosten für die tiefbaumäßige Erschließung betragen (vgl. detaillierter Kostenvoranschlag):

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1.) Straßen- und Gehwegausbau einschl.<br>Fahrbahn-Entwässerungsanteil        | = DM 587.000,-- |
| 2.) Kanalisation ohne Fahrbahn-Entwässerungs-<br>anteil                       | = DM 233.000,-- |
| 3.) Wasserversorgung (Rohrnetz einschl. Umbau-<br>strecke der Hauptzuleitung) | = DM 160.000,-- |
| insgesamt   | = DM 980.000,-- |

In dieser Bausumme sind alle Hausanschlüsse (Kanal und Wasser) bis über die Grundstücksgrenze einbezogen.

#### IV.) Bauvorschriften

##### 1.) Bebauungsvorschrift

Die Gestaltung des Bebauungsplanes wurde im Benehmen mit der Gemeindeverwaltung vorgenommen.

##### 2.) Satzung

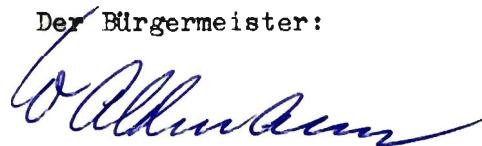
Diese wird von der Gemeinde Spessart gesondert aufgestellt.

Karlsruhe/Spessart, den 2. Juli 1969

Der Planfertiger:

Der Bürgermeister:

  
Kurt Fröhlich  
75 Karlsruhe-Ruppurr  
Heinrich-Heine-Ring 112, Tel. 30672





Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968  
(BGBl. I, S. 1237, bzw. I 1969, S. 11)  
Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 UO.)  
12. JUNI 1970  
Karlsruhe, den

Landratsamt Karlsruhe - Abt. IVA/1

Im Auftrag  
gez. Dr. Dittene  
Zur Beglaubigung

  
Müller, Reg. Amtmann