

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zum Bebauungsplan für das Gewann Farrenböcker der
Gemarkung Bruchhausen vom 7. Mai 1966

I. Allgemeines

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des BBauG. vom 23. Juni 1960 und der Baunutzungsverordnung vom 26.2.1962.
2. Das 2,43 ha große Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsteil der Gemeinde an. Die Bebauung des Planungsgebietes soll eine gefällige Abrundung des Ortsbildes in süd-südwestlicher Richtung darstellen. Die räumliche Begrenzung des neuen Baugebietes ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.
3. Um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, sind überwiegend Einzelgebäude (1, 1 1/2 und 2-gesch.) vorgesehen, die wie aus dem Lageplan ersichtlich, angeordnet sind. Es entstehen 30 neue Baugrundstücke, auf denen 16 ein- bis eineinhalb-geschossige, 14 zwei-geschossige Wohngebäude geplant sind; von den 14 zwei-geschossigen Gebäuden sind zwei als Doppelhäuser ausgewiesen.
4. Die Baulinien und Baugrenzen sowie alle sonstigen Festsetzungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch und schriftlich festgehalten.

II. Versorgung und Abwasserbeseitigung

1. Wasser: Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser der im vorgesehenen Baugebiet anzusiedelnden Einwohner kann ohne Schwierigkeit durch Erweiterung der Wasserleitung erfolgen und ist gesichert.
Für die Sicherung von zusätzlichem Wasserbedarf hat sich die Gemeinde Bruchhausen dem bestehenden Interessenverband für die Vorarbeiten angeschlossen.
2. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz der Ortskanalisation. Die Gesamtplanung der Abwasseranlage ist darauf abgestimmt.

3. Strom: Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Badenwerk Aktiengesellschaft Karlsruhe. Das Gelände für die erforderliche Trafostation liegt im Planungsbereich und steht bereits im Eigentum des Badenwerks.

III. Verkehrerschließung

Wie der Lageplan ausweist, erfolgt die verkehrsmäßige Erschließung über die bereits bestehende Karlstraße. Der Straßenausschnitt in südlicher Richtung ist geplant und wird freigehalten für eine evtl. spätere Erschließung des dahinter liegenden Gebietes. Der Wendehammer im südöstlichen Teil des Baugebietes eignet sich für einen späteren Straßenanschluß, wenn derselbe erforderlich wird. Die Trassenführung ist aus dem Lageplan ersichtlich. Die Fahrbahnbreite ist dem zu erwartenden Anliegerverkehr angepaßt und beträgt 5,50 m. Einseitige Gehwege sind vorgesehen.

IV. Bodenordnung

1. Nachdem alle Eigentümer mit dem Vorhaben einverstanden sind, ist zu erwarten, daß sich eine freiwillige Umlage durchführen läßt.
2. Für die erforderliche Verkehrsfläche und den Kinderspielplatz wird seitens der Gemeinde der Flächenabzug geltend gemacht. Die Höhe ist aus nachstehender Aufstellung ersichtlich.

V. Flächenberechnung

1. Bruttobaulandfläche	2,4375 ha
2. Nettobaulandfläche	2,0444 ha
3. überbaute Fläche mit Garagen und Einstellplätzen	0,4182 ha
4. Verkehrsfläche ohne Garagen und Einst.Pl.	0,3787 ha
5. private Garagen und Einstellpl.	0,1098 ha
6. öffentl. Fläche für ruhenden Verkehr	0,0144 ha
7. öffentl. Grünfläche	0,0357 ha
8. Kinderspielplatz	0,0759 ha

9. Trafostation	0,0180 ha
10. private Freifläche	1.5905 ha
Länge der Wohnsammelstraße	259,50 m
Länge der Wohnstraße	183,50 m

VI. Ermittlung der Einwohner

Zugrunde gelegt werden 25 Einwohner pro qm Geschoßfläche.
Die Geschoßfläche wurde mit etwa 4560 qm ermittelt,

$$\text{somit Einwohner} = \frac{4560}{25} = 184$$

$$\text{Siedlungsdichte} = \frac{184}{2,4375} = 75 \text{ Einw./ha}$$

$$\text{Wohndichte} = \frac{184}{2,0444} = 90 \text{ Einw./ha}$$

VII. Größen der Baugrundstücke

Im Mittel betragen die Größen der Grundstücke (gewonnene Bauplätze) ca 650 qm.

VIII. Kostenermittlung

1. Straßen, Gehwege und Flächen für ruhenden Verkehr	insges. 0,3931 ha	120.000,- DM
2. Wasserversorgung	" 450 lfm	20.000,- DM
3. Kanalisationsnetz	" 450 lfm	90.000,- DM
4. Vermessungsgebühren	" 2,4375 ha	6.000,- DM
5. Straßenbeleuchtung (einschl. Erdkabel)	pauschal	2.000,- DM
6. Planungs-, Bauleitungs- und sonstige Nebenkosten		<u>20.000,- DM</u>
	zusammen:	258.000,- DM