

A N L A G E 1

Gemeinde Spessart
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Brunnenstraße"

B E G R Ü N D U N G

=====

I.) Allgemeines

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Spessart ist, begünstigt durch die Stadtnähe Ettlingen und Karlsruhe, stark angestiegen. Nach dem BBauG 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 am Ende der Brunnenstraße, 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 erschließen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Baulandumlegung vorgesehen. Das zu erschließende Gebiet grenzt im Norden an das bisherige Ortsetter (Ende der ausgebauten Brunnenstraße) an, im Süden bildet der Weg Lgbch.Nr. 1277 die vorgeschlagene Begrenzung. Der östliche Abschluß wird durch das vorhandene Geländegefälle und damit möglichen Anschluß an die Kanalisation bei Pkt. A zwingend festgelegt.

An den Straßenpunkten E' und D' sind beabsichtigte, spätere Erweiterungen für das Gewann "Lochfeld" angegeben, mit dem Ziele der Herstellung einer Straßenverbindung zum "Heuweg".

Das seit Jahren für die Erschließung ausgewiesene Gebiet im Gewann "Tannenfeld" soll am Straßenpunkt A' die Querverbindung Brunnen-Allmendstraße ermöglichen.

II.) Entwurf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen durch die im Lageplan dargestellte Feststellungsgrenze gekennzeichnet. Die Grundstücke Lgbch.Nr. 1251 bis 1267 und 1268/1 bis 1275 werden nur mit dem innerhalb den neu zu ordnenden Flächenteil in die Umlegung einbezogen. Das Grundstück Lgbch.Nr. 866/1 ist bereits entlang der südlichen Straßengrenze geteilt in 866/1 und 866/2 (vgl. Meßbriefurkunde).

Durch den Bebauungsplan sollen die eingetragenen Baulinien erstmals festgelegt werden. Der gesamte Erschließungsbereich wird zum

"REINEN WOHNGEBIET" (Fläche A-A'-B u. B-D-C)
und "ALLGEMEINEN WOHNGEBIET" (Fläche A-B-D-E')

erklärt.

Summe der Wohngrundstücksflächen	= 1,15 ha
Summe der öffentlichen Verkehrsflächen	= 0,33 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	= 1,48 ha.

An Verkehrsflächen werden demnach ca. 22,3 % aus der Gesamtfläche benötigt (voraussichtlicher Flächenabzug nach § 55 Absatz 2 BBauG). Das gesamte Erschließungsgebiet wird in 19 Bauplätze aufgeteilt (die beiden bereits bebauten Grundstücke Lgbch. Nr. 769/4 und 866/1 bleiben unberücksichtigt). Entsprechend der Ausweisung in nur 1-geschossige Gebäuden und Zugrundelegung von 3 bis 4 Personen je Wohneinheit, beträgt die Gesamtzahl $19 \times 3,5 = 67$ Einwohner. Die Wohndichte (Zahl der Einwohner auf 1 ha) der Wohngrundstücke beträgt demnach $67 + 7 / 1,15 \text{ ha} = 65 \text{ Einw./ha}$.

Straßen

Die Neubaustraßen schließen bei Punkt "A" an die vorhandene

Zufahrt über die Brunnenstraße an. Die Straßenbreiten wurden nach ihrer Bedeutung festgelegt. Für die Haupterschließungsstraßen A-B-C, A-A', B-D-D' wurden 6,00 m breite Fahrbahnen mit beiderseitigen Gehwegen 1,50 m vorgesehen. Die Neubaustraße D-E' erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit beiderseitigen Gehwegen 1,25 m. Die geplanten Straßenhöhen sind aus den jeweiligen Längenschnitten ersichtlich.

Entwässerung

Die Gemeinde besitzt einen technisch geprüften und wasserrechtlich genehmigten Ortsentwässerungsentwurf. Die ausgewiesene Erweiterung "Brunnenstraße" ist abwassermengengemäß einbezogen (Wasserscheide). Der Kanal in der Brunnenstraße wurde bereits vor Jahren so tief angelegt, daß die Erweiterung bis maximal zum Wegkreuz Pkt. C ermöglicht werden kann. Die Erschließungspunkte D' und E' wurden so begrenzt, daß der ordnungsgemäße Anschluß an den Kanal bei Pkt. A gewährleistet bleibt.

Die Hausabwässer werden über die bestehende mechanisch-biologische Sammelkläranlage in die "Eselsklinge" zur "Alb" geleitet.

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 362,0 m + NN. -Der weitentfernteste und kritischste Versorgungsbereich umfaßt das zur Erschließung vorgesehene Gebiet "Brunnenstraße". Die druckmäßige geforderte Versorgung kann dort erst mit Verlegung der Haupttringleitung NW 150 mm, bis zum Anschlußpunkt A', garantiert werden. Bis zur Verwirklichung dieses Projektes muß im Erschließungsbereich mit schwankenden Drücken gerechnet werden.

III.) Kostenübersicht

Die veranschlagten Baukosten für die tiefbaumäßige Er-

schließung betragen (vgl. detaillierten Kostenvoranschlag):

1.) Straßen- und Gehwegausbau einschl. Fahrbahn-Entwässerungsanteil	= DM 119.500,--
2.) Kanalisation (Mischsystem) ohne , Fahrbahn-Entwässerungsanteil, je- doch mit Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze	= DM 50.500,--
3.) Wasserversorgung (Rohrnetz) einschl. Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze	= DM 35.000,--
insgesamt	= DM 205.000,--

Die relativ hohen Erschließungskosten werden durch den stark-felsigen Untergrund, der Tiefenlagen der Kanalisation bestimmt und belaufen sich auf $205.000/11500 = 17,80$ DM pro qm Nettobaufläche.

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 16. Januar 1969

Der Planfertiger: Der Bürgermeister:

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

