

Gemeinde Schöllbronn
Landkreis Karlsruhe

Teilbebauungsplan Gewinn "Wittum"

B E G R Ü N D U N G

=====

I. Allgemeines

Die Gemeinde Schöllbronn hat das Gelände im Gewinn "Wittum" zur Nutzung von Baugelände freigegeben, wenn die technischen Voraussetzungen hierzu gegeben sind.

Die Erschließung erstreckt sich auf 18 Bauplätze.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan M. 1:500 gekennzeichnet.

II. Entwurf

Das zur Erschließung vorgesehene Neubaugebiet Gewinn "Wittum" liegt zwischen Weierer- und Landesstr. Nr. 613, am nördlichen Ortsausgang der Gemarkung.

Für das Teilgebiet "Wittum" wurde der Teilbebauungsplan aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollen die eingetragenen Baulinien erstmalig festgelegt werden.

a) Gliederung des Baugebietes

Die Erschließungsfläche wird zum "Reinen Wohngebiet" erklärt.

Summe der Wohngrundstücks-Fläche = 1,37 ha

Summe der Verkehrsflächen = 0,19 ha

Gesamt-Fläche = 1,56 ha

An Verkehrsflächen werden demnach ca. 12,1 % aus der Gesamtfläche benötigt. (voraussichtlicher Flächenabzug nach § 55 (2) B bau G)

b) Wohndichte

Das gesamte Baugebiet wird in 18 Bauplätze aufgeteilt. Entsprechend der Aufteilung in 1- und 2-geschossige Bauweise werden etwa 32 Wohneinheiten ermöglicht. Rechnet man mit 3 bis 4 Personen je Wohneinheit, so beträgt die Gesamtzahl $32 \times 3,5 = 112$ Einwohner. Die Wohndichte (Zahl der Einwohner auf 1 ha) der reinen Wohngrundstücke beträgt demnach $112 / 1,37 = 82 \text{ E / ha}$.

c) Straßen

Die Neubaustraße schließt an die vorhandene Ortsstraße (Weierer Straße) bei Punkt "A" an. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,00 m. Die Straße wird nur für den Anliegerverkehr vorgesehen, eine Verbindung mit der Landesstraße 613 besteht nicht. Für abgestellte Fahrzeuge wird ein Längsparkstreifen und am Ende der Anliegerstraße eine Wendefläche eingeplant. Für Fußgänger ist eine Verbindung zur L 613 erforderlich, weil sich dort auch die Omnibushaltestellen befinden.

Hinzu kommt ein einseitiger Gehweg von 1,50 m.

Die geplanten Straßenhöhen sind aus dem Längenschnitt Anl. 4 ersichtlich.

d) Entwässerung

Die Gemeinde besitzt einen wasserrechtlich genehmigten Ortsentwässerungsentwurf. Der Anschluß der neuen Straße ist ordnungsgemäß bei Punkt "A" in das vorhandene Kanalnetz möglich. Die Abwasserreinigung erfolgt über die neuerstellte Sammelkläranlage.

e) Wasserversorgung

Die Gemeinde Schöllbronn wird durch den gemeinsamen Hochwasserbehälter Spessart-Schöllbronn mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der druck- und mengenmäßige Versorgungsnachweis wurde dem Bebauungsentwurf vorgezogen und ist vom Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe technisch geprüft.

III. Kostenübersicht

Die veranschlagten Baukosten für die Erschließung (Kanal, Wasser, Straße) betragen nach dem Kostenvoranschlag Anlage

6:

1) Kanalisation

(ohne Fahrbahntwässerung, jedoch einschl.
der Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze) = DM 29.000,—

2) Wasserversorgung

(einschl. der Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze und Ringverbindung der Hauptleitung NW 150 bis zur Kreuzung Kolpingstr. - L 613) = DM 30.000,—

3) Straßenbau

(einschl. Gehwege mit Fahrbahntwässerungsanteil) = DM 70.000,—

Zusammen = DM 129.000,—

Auf den qm-Nettobaupläche entfallen rd. 12900 / 13740 = 9,40 DM

IV. Bauvorschriften1) Bebauungsvorschriften

Die Gestaltung des Teilbebauungsplanes wurde im Be-
nehmen mit der Gemeindeverwaltung vorgenommen.

2) Satzung

Diese wird von der Gemeinde Schöllbronn gesondert
aufgestellt.

Aufgestellt:

Karlsruhe, den 15. Januar 1968

Der Planfertiger:

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