

Gemeinde Schöllbronn

Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Stechpalm"

(Erweiterung)

B e g r ü n d u n g

Die Gemeinde Schöllbronn hat im Jahre 1969 den Bebauungsplan im Gewann "Stechpalm" ausarbeiten lassen, die Genehmigung erfolgte am 5.11.1969 durch das Landratsamt Karlsruhe.

Das neue Baugebiet "Stechpalm" ist inzwischen erschlossen und zu etwa 70 % bebaut.

Die Nachfrage nach freien Bauplätzen ist in Schöllbronn unvermindert groß, nicht zuletzt durch die landschaftlich bevorzugte Lage begünstigt.

Das Hauptgebiet "Stechpalm" mit ca. 9,36 ha war ein gemeindeeigenes Waldgelände. An der Südwestseite dieser Fläche war der Waldbestand erst vor wenigen Monaten zurückgenommen worden (vgl. beigelegten Übersichtsplan 1 : 5000). Diese Teilfläche von ca. 0,71 ha grenzt an die ausgebaute Straße (Schwarzwald - Ring) und bietet sich für eine Ergänzungsbebauung an.

Entlang dieser Neubaustraße und bei Wahrung des geforderten Waldabstandes von 30 m, lassen sich 6 Einzelbauplätze anordnen.

Im Benehmen mit dem Gemeinderat wurde eine eingeschossige Bauweise festgelegt.

In der östlichen Verlängerung des Schwarzwald - Ringes sind bereits eingeschossige Einzelhäuser mit Flachdachkonstruktion erstellt.

Der neuen Bebauung gegenüber liegen die Reihenhäuser (zweigeschossig) von zwei Wohnbaugesellschaften.

Zur besseren Angleichung der Dachform wurde für die 6 neuen Gebäude ein Sattel- bzw. Walmdach zwischen 28° bis 35° gewählt.

In Übereinstimmung mit der Forstverwaltung wurde der seitliche Waldabstand für das Grundstück Nr. 1 auf 15,0 m reduziert.

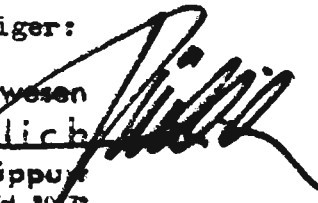
Es handelt sich hier nur um einen niederen Schutz - Waldstreifen zwischen dem Sportplatz und der Wohnanlage.

Die Bebauung der 6 Grundstücke ist sofort möglich, es müssen lediglich noch die Ver- und Entsorgungskurzanschlüsse ab den Hauptleitungen verlegt und der Gehweg ausgebaut werden.

Karlsruhe, den 23. November 1973

Der Planfertiger:

Ing.-Büro für Bauwesen
Kurt Frölich
75 Karlsruhe-Rüppurr
Heinrich-Heine-Ring 112, Tel. 30677



Gemeinde Schöllbronn
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Stechpalm"

B E G R Ü N D U N G

=====

I.) Allgemeines

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Schöllbronn ist, begünstigt durch die stadtnahe Lage, 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 im Gewann "Stechpalm", 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 südwestlichen Gemarkungsteil, im Gemeindewald-Stechpalm, auf den Höhen 320 bis 360 m + NN. Der vorhandene Mischwaldbewuchs wird im ausgewiesenen Bereich entfernt, sobald die vorliegende Planung unbeanstandet genehmigt werden kann. Das Gelände fällt vom Süden nach Norden mit etwa 10-12 %. Die Tiefe der bebaubaren Fläche wurde mit dem Forstamt vorgeklärt und beträgt rd. 240 m. In die Bebauungsplanung wurde die Verlängerung der Jahnstraße mit den möglichen Erweiterungsanschlüssen einbezogen.

II.) Entwurf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im einzelnen durch die im Lageplan dargestellte Feststellungsgrenze gekennzeichnet. Durch den Bebauungsplan sollen die eingetrag-

nen Baulinien erstmals festgelegt werden. Der gesamte Erschließungsbereich wird zum "REINEN WOHNGEBIET", bzw. "ALLGEMEINEN WOHNGEBIET", erklärt (vgl. Eintragung im Bebauungs-Lageplan Anlage 3).

Summe der Wohngrundstücksflächen	= 7,17 ha
Summe der öffentlichen Verkehrsflächen	= 2,19 ha

Gesamtfläche	= 9,36 ha.
--------------	------------

An Verkehrs- u. öffentlichen Flächen werden demnach ca. 23 % aus der Gesamtfläche benötigt (voraussichtlicher Flächenabzug nach § 55 Absatz 2 BBauG). Das gesamte Erschließungsgebiet wird in 120 Bauplätze aufgeteilt. Entsprechend der Ausweisung in 58 zweigeschossige und 62 eingeschossige Gebäuden, werden etwa 178 Wohneinheiten ermöglicht. Rechnet man mit 3 bis 4 Personen je Wohneinheit, so beträgt die Gesamtzahl $178 \times 3,5 = 625$ Einwohner. Die Wohndichte (Zahl der Einwohner auf 1 ha) der reinen Wohngrundstücke beträgt demnach $625/7,17 \text{ ha} = 87 \text{ Einwohner/ha}$.

Straßen

Die Hauptzufahrt von der Landesstraße 613 liegt am Anschlußpunkt "A". Diese Einmündung wurde mit dem Straßenbauamt Karlsruhe vorbesprochen und ist im Schreiben Nr. T 10 vom 16. Dezember 1968 von diesem Amt geklärt worden. Die erforderlichen Sichtfelder sind eingetragen, die Anschluß-Längsneigung der Straße ist in der Planung ebenfalls berücksichtigt.

Eine weitere Hauptverbindung zum Ortsetter ist bei Punkt "L" (Gewann "Loh" zum Welscher Rain") vorgesehen. Die verschiedenen Straßenanlagen wurden nach ihrer Bedeutung festgelegt.

Für die Haupterschließungsstraßen A - B - C und

D - E - F - G - H - I - J, K - L - M, N - O - P

wurden 6,00 m breite Fahrbahnen mit beiderseitigen Gehwegen 1,50 m (Straßenstrecke A - B - C nur einseitig 2,0 m, entlang der Ladenzeile D₁ - K = 3,0 m) vorgesehen.

Die Wohnstraße W - H

erhält 5,50 m Fahrbahnbreite mit beiderseitigem Gehweg 1,25 m.

Der Zufahrtsweg K - J

wird im oberen Teil (Zufahrt für Anlieger) mit 4,50 m Fahrbreite, im unteren Teil als Fußweg (Treppenanlage) mit 2,50 m Breite ausgewiesen.

Die Verlängerung der

Jahnstraße M' - L

wird dem bereits vorhandenen Ausbau (bis Grundstücksgrenze Lgbch. Nr. 1795 - 1801) mit 5,00 m Fahrbahnbreite und beiderseitigen Gehwegen 1,25 m angeglichen und bis zum Kreuzungspunkt L vorgesehen.

Der Wohnweg D₁ - B₁

ist mit einer Breite von 3,50 m geplant (im Bereich der Bebauung), bzw. als Verbindungsfußweg mit 2,00 m Breite (Treppenanlage). Dieser Wohnweg soll im Bebauungsbereich von Pkt. D₁ aus notfalls auch mit Fahrzeugen des Roten Kreuzes, der Feuerwehr und Kfz zur Versorgung der anliegenden Haushaltungen mit schweren Gütern, befahren werden können. Der weitere

Fußweg A₁ - G₁

erhält eine Breite von 3,00 m und wird streckenweise als Treppenanlage ausgebildet und dient nur als Kurzverbindung für Fußgänger. Die geplanten Straßenhöhen sind aus den jeweiligen Längenschnitten ersichtlich (die Längsgefälle sind auch im Lageplan Anlage 3 eingetragen). Sämtliche Straßen sind mit einem Längsgefälle zwischen 1,3 ‰ bis maximal 10,0 ‰ trassiert.

Entwässerung

Die Gemeinde besitzt einen technisch geprüften und wasserrechtlich genehmigten Ortsentwässerungsentwurf. Die geplante Bebauung "Stechpalm" ist entwässerungstechnisch einwandfrei möglich, jedoch im genehmigten Entwurf nicht als bebautes Gebiet ausgewiesen. Das gesamte Regen- und Schmutzwasser wird am Punkt "A" der vorhandenen Kanalisation zugeleitet. Auf eine Strecke von ca 130 lfdm (von Pkt. A bis zum bestehenden Entlastungsbauwerk) muß der vorhandene Kanal umgebaut und vergrößert werden. Die Entwässerungsplanung wird unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe zugeleitet.

Die Hausabwässer werden über die bestehende mechanisch-biologische Sammelkläranlage geleitet, gereinigt und über die Moosalb der Alb zugeleitet.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Schöllbronn 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 Seihöhe beträgt 362,00 m + NN. Das geplante Erschließungsgebiet kann mit der vorhandenen Hochbehälteranlage druck- und mengenmäßig nicht einwandfrei versorgt werden. Das Erschließungsgebiet "Stechpalm", sowie der unmittelbar anschließende Ortsbereich Jahnstraße und ein Teil des vorgesehenen Bebauungsgebietes "Welscher Rain", wird über eine neue einzurichtende "Hochzone" versorgt. Die technische Auslegung wurde mit der Wasserbehörde vorbesprochen und wird in einer separaten Planung (unter Einbeziehung aller hiervon betroffenen Gebietsflächen), dem Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe zur technischen Prüfung vorgelegt.

III.) Kostenübersicht

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

1.) Straßen- und Gehwegausbau einschl. Fahrbahn-Entwässerungsanteil	= DM 705.000,—
2.) Kanalisation ohne Fahrbahn-Entwässerungs- anteil	= DM 395.000,—
3.) Wasserversorgung (Rohrnetz) ohne Einrichtung der Hochzone	= DM 200.000,—
insgesamt	= DM 1.300.000,—

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 Schöllbronn gesondert aufgestellt.

Karlsruhe / Schöllbronn, den 3. März 1969

Der Planfertiger:

Der Bürgermeister:


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


Bürgermeisteramt
7501 Schöllbronn
Landkreis Karlsruhe