

Gemeinde Spessart
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan Gewann "Hippich"

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 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 Gewann "Hippich" 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 grenzt im Westen an das bisherige Ortsetter (Ende der ausgebauten Weberstraße) und im Süden bildet der Heu -Weg Lgbch. Nr. 48 die Begrenzung. Der östliche Abschluß ist durch das Friedhofsgelände gegeben. Hierfür ist die mögliche Erweiterung eingetragen. Der Abstand von der vorhandenen Friedhofsgrenze zur Neubaugrenze beträgt mindestens ca. 35-40 m.

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 "Reinen Wohngebiet" erklärt.

Summe der Wohngrundstücksflächen	ca. 1,69 ha
Summe der öffentlichen Verkehrsflächen	ca. 0,64 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	= 2,33 ha

=====

An Verkehrs- und öffentlichen Flächen werden demnach ca. 27,4 % aus der Gesamtfläche benötigt (voraussichtlicher Flächenabzug nach § 55 Absatz 2 BBauG.).

Das gesamte Erschließungsgebiet wird in 25 Bauplätze aufgeteilt. Die nördlich der Erschließungsstraße F - C angrenzenden Bauplätze erhalten an ihren Rückseiten Gelände (bis zur Grenze des Planungsgebietes reichend), welches erst in einer weiteren Erschließung für die Bebauung ausgewiesen werden kann. Diese Fläche beträgt 21,0 ar.

Entsprechend der Ausweisung in zwei- und eingeschossigen Gebäuden und bei Zugrundelegung von 3 bis 5 Personen je Wohneinheit, beträgt die Gesamtzahl $25 \times 4 = 100$ Einwohner. Die Wohndichte (Zahl der Einwohner auf 1 ha) der Wohngrundstücke beträgt demnach $100 / (1,69 - 0,21) = 68$ Einwohner/ha.

Straßen

Die Neubaustraßen schließen an die vorh. Zufahrtstraßen, Punkt "A" (Weberstraße) und "F" (Heu-Weg) an.

Die Straßenbreiten wurden nach ihrer Bedeutung festgelegt. Für den Neubauabschnitt "A" - "B", "C" - "E" wurden 6,00 m breite Fahrbahnen mit beiderseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite vorgesehen.

Der Neubauabschnitt "F" - "D" erhält eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m. Die Straßenseite (Strecke "F- D") die dem Friedhof zugewandt ist, erhält nur 0,50 m breite Bankette. Der Neubauabschnitt (Strecke "F" - "G"), wird mit einem 1,50 m breiten Gehweg eingeplant. Die neuen Straßenhöhen sind aus den jeweiligen Längenschnitten ersichtlich.

Fußweg

Um auch die rückseitigen Flächen der Neubauten zwischen Punkt "C" - "B" erreichen zu können, wurde hier ein Fußweg von 2,50 m Breite eingeplant.

Entwässerung

Die Gemeinde besitzt einen technisch geprüften und wasserrechtlich genehmigten Ortsentwässerungsentwurf. Die ausgewiesene Erweiterung "Rüppich" ist abwassermengenmäßig teilweise mit einbezogen.

Um die vollständigen Abwassermengen zu ermitteln, wird für das Gewann "Rüppich" und künftige Erweiterungen ein Entwässerungsentwurf ausgearbeitet. Die Hausabwässer werden über die bestehende mechanisch-biologische Sammelkläranlage in die "Eselsklinge" zur "Alb" geleitet.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Spessart wird durch die Glasbrunnen (Moosalb) 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 362,0 m + NN.

Die druckmäßige Versorgung kann im Gewann "Rüppich" nach Verlegung der Wasserleitung NW 125 und NW 150 garantiert werden.

III. Kostenübersicht

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

1) Straßen- u. Gehwegausbau einschl. Fahrbahn - Entwässerungsanteil	= DM 231.000,--
2) Kanalisation (Mischsystem) ohne Fahrbahn-Entwässerungsanteil, jedoch mit Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze	= DM 75.000,--
3) Wasserversorgung (Rohrnetz einschl. Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze	= DM 53.000,--
insgesamt	= DM 359.000,--

IV) Bauvorschriften1) 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 20. 4.1970

Der Planfertiger: Der Bürgermeister:

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

