

GEMEINDE WALZBACHTAL  
LANDKREIS KARLSRUHE

Zum Antrag vom  
... 3. Sep. 1981 ...  
... 2. Fertigung  
Anlage 2

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "GRUND LINKS" im Ortsteil Jöhlingen gemäß § 9 Abs. 8 des BBauG.

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grund links" beruht auf dem Planungsbeschluß des Gemeinderates - Technischer Ausschuß vom 12.7.79.

Die beabsichtigte Bebauung im Baugebiet "Grund links" stellt eine Maßnahme zur räumlichen Verbindung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Kantweges bzw. der Fichte-Straße und dem bereits bebauten Industriegebiet "Grund" (genehmigt am 1.9.77) dar.

Das Planungsvorhaben geht mit den Entwicklungskonzeptionen des noch nicht genehmigten Flächennutzungsplanes konform.

2. Lage des Planungsgebietes und verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteiles Jöhlingen auf der nördlichen Seite der Grombacher-Straße zwischen der Fichte-Straße im Südwesten und dem Wirtschaftsweg Grundstück Lgb.Nr. 7620 (Grenze des Industriegebietes) im Nordosten.

Im Norden verläuft die Planungsgebietsgrenze entlang der Grundstücke Lgb.Nr. 7696 und 7727/2.

Ein von Nordwesten nach Südosten geneigter Hang (ca. 10 - 12 %) charakterisiert im nördlichen Bereich das Baugebiet. Hier dürfen die Gebäude aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Hanglage) talseitig mit einem Vollgeschoß mehr in Erscheinung treten.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt vom überörtlichen Verkehrsnetz her über die Landesstraße 559 im Südwesten und vom innerörtlichen Straßennetz über die Grombacher-Straße im Süden bzw. der Fichte-Straße im Südwesten.

3. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 und als Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO ausgewiesen.

Die Bruttogebietsfläche beträgt ca. 3,2 ha.  
 Davon ca. 0,4 ha gemischte Baufläche als Übergangsbereich zur anschließenden Gewerbegebietsfläche.

Im einzelnen sind geplant:

20	(20)	eingeschossige Gebäude mit Untergeschoß			
		Ausführung mit Untergeschoß	10 =	20 WE =	60 EW
		Ausführung ohne "	10 =	10 WE =	30 EW
2	(4)	eingeschossige Doppelhäuser mit Untergeschoß			
		Ausführung mit Untergeschoß	1 =	4 WE =	12 EW
		Ausführung ohne "	1 =	2 WE =	6 EW
5	(5)	zweigeschossige Gebäude als Höchstgrenze			
		Ausführung zweigeschossig	3 =	6 WE =	18 EW
		Ausführung eingeschossig	2 =	2 WE =	6 EW
1	(2)	zweigeschossiges Doppelhaus, als Höchstgrenze			
			1 =	4 WE =	12 EW
6	(12)	zweigeschossige Doppelhäuser, zwingend			
			6 =	12 WE =	36 EW

---

34 bzw. (43) Gebäude	60 WE = 180 EW
=====	=====

Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 3 Personen/WE beträgt die Besiedlungsdichte im Baugebiet 65 Einwohner/ha.

4. Einrichtungen für den Allgemeinbedarf

Die Einrichtungen für den öffentlichen Verkehr sind so bemessen, daß sie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht werden.

Zwei kleine, öffentliche Plätze (Parkanlage) sowie ein Platz mit Spieleinrichtungen für Kleinkinder wurden im öffentlichen Bereich des Baugebietes ausgewiesen.

Öffentliche Grünflächen wurden entlang der Fichte-, Grombacher- und der Erschließungsstraße in Verbindung mit einer Alleebepflanzung ausgewiesen. Das Baugebiet wird an die vorhandene Ortskanalisation mit Anschluß an die Verbandskläranlage "Am Walzbach" und an das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

5. Erschließungsaufwendungen

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen entstehen, gliedern sich wie folgt auf:

Entwässerungsmaßnahmen	DM	250 000,--
Straßenbaumaßnahmen	DM	550 000,--
Wasserversorgung	DM	100 000,--
öffentliche Beleuchtung	DM	50 000,--
Gesamtkosten (Kostenbasis 1980)	DM	950 000,--
		=====

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Planungsraum darstellen. Nach den darin getroffenen Festsetzungen erfolgt die Realisierung der öffentlichen Einrichtungen und der privaten Bauvorhaben.

Walzbachtal, 18.8.80

Der Bürgermeister:



Karlsruhe, 18.8.1980

KING WEBER  
INGENIEURBAU, STADTEBAU

