

# G E M A R K U N G   W Ö S S I N G E N

## B e b a u u n g s p l a n

### Gewann Kohlplatte - Finkenhäusle

-----

Begründung :      (Erläuterungsbericht)

#### I. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Wössingen hat beschlossen, einen Bebauungsplan über obiges Gebiet aufzustellen.

Das zu erschließende Baugebiet liegt im Südosten des Ortes.

Eine gegebene Abgrenzung des Gebietes bildet gegen Westen die L. I. O. in Richtung Königsbach, und gegen Osten das Gelände des Steighofes.

Die Lage dieses Gebietes wird als ruhige Wohnlage bezeichnet und bevorzugt.

Der Zugang führt über die Schloßstraße und über die neue Straße nach Königsbach.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Wössingen beträgt ca. 3300 Einwohner.

Die Struktur der Gemeinde ist landwirtschaftlich, gewerblich und industriell.

Auf der einen Seite bringt die eigene Industrie der Gemeinde wie Zementwerk und Prefag das Seßhaftwerden von Arbeitskräften mit sich, auf der anderen Seite wird die Lage von Wössingen als ruhiges Wohngebiet von den Städtern (Karlsruhe + Bretten) bevorzugt.

Der Mangel an erschlossenem Baugebiet und die große Anzahl von Wohnungssuchenden erfordert die Erschließung oben genannten Gebietes.

## II. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan wurde nach den Richtlinien des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 und der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 aufgestellt.
2. Festlegung der Straßen und ihre Begrenzung :
  - Waldstraße 1 - 1' mit östlicher u. westlicher Bebauung
  - Sackstraße A mit östlicher Bebauung
  - Straße 2 - 2' - 2" mit östlicher u. westlicher Bebauung
  - Königsbacherweg 3 - 3' mit östlicher u. westlicher Bebauung
  - Verbindungsweg B von Straße 1 - 1' zur Straße 2 - 2"
  - Verbindungsweg C von Straße 2 - 2" zur Straße 3 - 3'
  - Straße 4 - 4' von L. I. O. - Königsbacherweg mit  
nördlicher u. südlicher Bebauung
  - Straße 5 - 5' mit östlicher u. westlicher Bebauung
  - Straße 6 - 6' als Sackstraße für spätere Erweiterung mit  
östlicher u. westlicher Bebauung
  - Straße 7 - 7' als Verbindungsstraße mit westliche  
angelegten Parkplätzen
  - Prefagstraße 8 - 8' mit südlicher Bebauung
  - Verbindungsweg D von Straße 4 - 4' zur Straße 8 - 8'  
mit östlicher u. westlicher Bebauung
  - Wohnwege E, F, G, H als Stichwege von der Straße 5 - 5'  
mit südlicher Bebauung
3. Die Festlegung der Baulinien wurde in Beziehung zur Lage der einzelnen Grundstücke gebracht, unter Berücksichtigung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.
4. Art der baulichen Nutzung :
  - Die ausgewiesenen Flächen sind als Wohnbauflächen mit allgemeinem Wohngebiet zum größeren Teil und reinem Wohngebiet als kleinerem Teil festgestellt.
  - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebengebäude und Garagen vorgesehen, im reinen Wohngebiet (WR) sind nur Garagen mit ebenem Dach geplant.

## 5. Maß der baulichen Nutzung :

Die allgemeinen Vorschriften und das zulässige Maß der baulichen Nutzung dienen als Grundlage und werden nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan angegeben.

## 6. Bauweise :

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Die damit verbundenen Vorschriften sind der LBO vom 6. 4. 1964 zu entnehmen.

## 7. Einfriedigung :

Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist einheitlich vorgesehen mit einer Höhe von ca. 80 cm, Heckenbepflanzung wird empfohlen).

Die Vorgärtenbepflanzung ist in Form von Rasen, Blumen u. Ziersträuchern vorgesehen.

III. Nachweis der Wirtschaftlichkeit

1. Die Wirtschaftlichkeit ist durch den Erfolg nachgewiesen, der sich in der Hauptsache durch die Wertsteigerung der Grundstücke zeigt. Aufschwung von Handel und Gewerbe zählen ebenfalls zu den Folgeerscheinungen.

Als Kriterium ist jedoch die Innehaltung verschiedener städtebaulicher Verhältniszahlen, z. B. Besiedlungsdichte, Ausnützung und dergl., notwendig.

2. Die Gesamtfläche des Erschließungsgebietes beträgt

ca. . . 7.63 . ha.

Die Gesamtfläche der öffentlichen, Verkehrs-, Park-, und Grünflächen beträgt ca. . . 7.5 . ha = . . 20 . %.

3. Die Aufwendungen der Gemeinde für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen belaufen sich bei den angegebenen Baugebieten auf ca. . . 900.000,- . . . DM.

## 4. Zusammenstellung der Wohneinheiten und deren Bewohner :

Gebäude- art	Anz. d. Gesch.	Dachneig.	Anz. d. Wohneinh.	Anz. d. Gebäude	Wohneinheiten insgesamt
Einzel haus	1	- 30°	1	11	11
Einzelhaus	2	- 30°	4	1	4
	2	- 30°	2	84	168
Hausgruppen	3	- 30°	6	5	30
insgesamt					273

Bei der Annahme von durchschnittlich 4 Personen pro Wohneinheit können in diesem Erschließungsgebiet 852 Personen untergebracht werden.

$$\text{Besiedlungsdichte : } \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{852}{763} = \underline{\underline{1117 \text{ E/ha}}}$$

$$\text{Wohndichte : } \frac{\text{Einwohner}}{\text{Nettobauland}} = \frac{852}{670} = \underline{\underline{1272 \text{ E/ha}}}$$

IV. Versorgungsleitungen

## 1. Bewässerung :

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch Anschluß an das bestehende und bereits erweiterte Ortsnetz nach den in Bearbeitung befindlichen Plänen des Ing. Büro Irion, Karlsruhe-Durlach.

## 2. Entwässerung :

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt endgültig nach dem z. Zt. in Arbeit befindlichen Entwässerungsplan. Bis zu dem Zeitpunkt der Erstellung der Gemeinschaftskläranlagen ist das Küchen-, Bad- und Fäkalabwasser über eine Hauskläranlage zu leiten.

## 3. Stromversorgung :

Die Stromversorgung erfolgt über die Badenwerk A. G.

V. Schluß

Für die von der Feststellung der Straßenbegrenzungs- und Baulinien berührten Grundstücke gibt das nach Flurstücksnummern geordnete Verzeichnis (Anlage) die Namen der Grundstückseigentümer, die Gesamtfläche der Grundstücke und die Fundstelle im Grundbuch an.

Im Übrigen wird auf die von der Gemeinde zu diesem Bebauungsplan erlassene Satzung hingewiesen.

Der Erläuterungsbericht bildet einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wössingen, den 29. Jan. 1958