

Gemeinde Hambrücken
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Ortskern - Kolpingstraße"

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 111 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 1984 und vom 12. Sept. 1984 gemäß § 4 Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Okt. 1983 (Ges. Bl. S. 577) die nachstehend zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

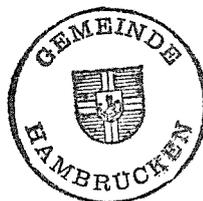
"Bestandteil der Satzung sind die Bebauungsplanzeichnung und die schriftlichen Festsetzungen.

Eine Begründung ist beigelegt. Sie ist nicht Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Anlage 1 Bebauungsplanzeichnung M 1 : 500

Anlage 2 schriftliche Festsetzungen
und Begründung

Hambrücken, den 21. März 1984



Köster
Bürgermeister

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

KREIS KARLSRUHE

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN
"ORTSKERN – KOLPINGSTRASSE"
vom März 1984

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBI. S. 352), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.2.1980 (GBI. S. 116).

Straßenverkehrsordnung (St.VO) vom 16.11.1970 (BGBl. I. S. 1565), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.7.1980 (BGBl. I S. 1060).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO):
Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i. Verb. m. § 14 BauNVO):

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO):

Vergleiche Einschriebe im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO):

1.2.1 Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Innerhalb der mit I+D ausgewiesenen überbaubaren Fläche an der Kolpingstraße sind die Wohngebäude als Grenzbau auf der jeweils südlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Innerhalb der mit II ausgewiesenen überbaubaren Fläche im westlichen Planbereich ist jeweils eine südliche Grenzbebauung der Hauptgebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):

Die Firstrichtung der Hauptgebäude und der Garagenbauten ist gemäß den im Plan eingetragenen Pfeilrichtungen einzuhalten.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i. Verb. m. § 12 Abs. 6 BauNVO):

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche anzuordnen. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch überdachte Stellplätze (carports) zulässig.

Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG):

Die im zeichnerischen Teil besonders dargestellte Verkehrsfläche ist als "Verkehrsberuhigte Wohnstraße" im Sinne des § 42 Abs. 4a StVO zu gestalten. Die Verwaltungsvorschriften zur StVO (B Anz. Nr. 137/1980) sind hierbei zu beachten.

1.5.1 Die Randstein- bzw. Bordsteinhinterkanten bilden die Grundstücksgrenzen. Der für die Randbefestigung erforderliche Betonunterbau ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BBauG)

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sind auf den im Plan ausgewiesenen Standorten landschaftstypische, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Der Einzelbaum im Einmündungsbereich Kolpingstraße/Kirchstraße bei Flst. Nr. 412/3 ist zu erhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. m. § 111 LBO):

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil auszuführen.

Freistehende Garagen sind ebenfalls mit Satteldach auszubilden. Die Dachneigung der Garagen hat sich denen der Hauptgebäude anzupassen.

Als Dachdeckung sind rote oder braune Ziegel zu verwenden. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen, jeweils vom fertigen Gelände bis zum Schnitt Außenwand mit Dachhaut gemessen, dürfen betragen

- bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (I+D) maximal 4,5 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 6,0 m,

Kniestöcke sind im Rahmen dieser Gebäudehöhen möglich. Die Traufhöhen der Garagen werden max. 2,50 m über der von der Baurechtsbehörde festzulegenden Fußbodenhöhe festgesetzt.

2.3 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine Außenantenne eingerichtet werden.

2.4 Einfriedungen

Entlang der verkehrsberuhigten Wohnstraße sind keine Einfriedungen zulässig. Ausnahmen von niederen Hecken können zugelassen werden.

Zur Abgrenzung der bebauten Grundstücke vom öffentlichen Parkplatz sind dichtwachsende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Mauern, feste Umzäunungen aus Metall u. dgl. sind nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind entweder als naturbelassene Holzzäune oder ebenfalls als winterharte, dichtbewachsene Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen.

2.5 Oberflächengestaltung der Wohnstraße und des öffentlichen Parkplatzes

Durchgehende Kleinpflasterung ohne festgesetzte Fahrbahn- und Gehwegteilung.

Zur Gliederung des öffentlichen Parkplatzes und als verkehrslenkende Maßnahmen werden die Grünflächen als Baumscheiben bzw. Verkehrsgrünflächen ausgebildet. Diese werden durch einen Grün- und Gestaltungsplan näher festgelegt.

Zur Gestaltung der Verkehrsgrünflächen im Einmündungsbereich Kolpingsraße/Kirchstraße sind niedere Sträucher, Sitzbänke und andere Gestaltungselemente, welche die Sichtverhältnisse des fahrenden Verkehrs nicht beeinträchtigen, zugelassen.

2.5.1 Oberflächengestaltung der Hofflächen

Die Befestigung der Hofflächen erfolgt mittels Pflasterung oder dem Aufbringen wasserdurchlässiger Materialien.

2.6 Fassadengestaltung

- Die Fassaden sind vorwiegend in Putz auszuführen, grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Plattenverkleidungen aus nicht natürlichen Materialien, z.B.

Asbestzement
Kunststoff
Aluminium

sind nicht zulässig.

- Für Verschalungen ist Holz zu verwenden.
- Balkonbrüstungen sind als einfache Holzkonstruktion auszuführen.
- Vordächer aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.
- Werbeanlagen in Form von Firmenschildern und Beschriftungen sind zulässig, soweit sie nach Größe und Form den Wohncharakter des Baugebietes nicht stören.

2.7 Niederspannungsleitungen

Das Niederspannungs- und Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Im gesamten Bebauungsplangebiet werden Elektroheizungen vorgeschrieben.

2.8 Sockelhöhen

Die Deckenoberkante über Kellergeschoß darf in der Regel nicht mehr als 120 cm, über dem Niveau des Gehweges entlang der Kolpingstraße bzw. über dem Straßenniveau der Wohnstraße liegen.

In begründeten Fällen - z.B. wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleistungen - können Ausnahmen zugelassen werden.

Hambrücken, den 21. März 1984

Gemeinde Hambrücken



K. Keller
Bürgermeister

Hinweis:

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände in Hambrücken ist folgendes zu beachten:

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992). Anfragen über Grundwasserstände können schriftlich an das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt gerichtet werden. Die Aussagen sind gebührenpflichtig.

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“

B E G R Ü N D U N G

1. ZIEL UND ABSICHT

Auf der Grundlage planerischer Überlegungen zur Neuordnung und Funktionsstärkung des Ortskerns wurde Hambrücken im August 1980 in das Landes-sanierungsprogramm aufgenommen.

Das Sanierungsgebiet wurde mit der Bekanntmachung des Genehmigungserlasses des RP Karlsruhe vom 20.1.1983 gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegt.

Um die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes zu verwirklichen und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf die notwendige rechtliche Basis zu stellen, wurde vom Gemeinderat die Aufstellung eines umfassenden Bebauungsplanes beschlossen. Dieser soll das Sanierungsgebiet insgesamt umfassen, sowie benachbarte Teilbereiche planungsrechtlich mit einbeziehen (Abgrenzung sh. Anlage 1).

Um die vordringlichsten Maßnahmen zeitlich und verfahrensmäßig im gewünschten Maße abwickeln zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, für Teilbereiche, die aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept heraus entwickelt sind, rechtskräftige Teilbebauungspläne auszuarbeiten.

Der vorliegende Bebauungsplan "Ortskern Kolpingstraße" umfaßt einen solchen Teilbereich des Sanierungsgebietes.

2. LAGE UND BAUBESTAND

Das 0,4 ha große Plangebiet wird südlich begrenzt von der Kirchstraße, östlich von der Kolpingstraße und nördlich von dem Gebäude der Raiffeisengossenschaft.

Die westliche Hälfte des Areals wird als Parkplatz genutzt, auf dem Bäume stehen, die jedoch aus Alters- und Krankheitsgründen ersetzt werden müssen.

Auf der nördlichen Hälfte des Areals befindet sich ein altes Wohnhaus mit baufälligen Nebengebäuden. Die Gebäude sollen im Zuge der Sanierung für die geplante Neuordnung beseitigt werden.

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“

B E G R Ü N D U N G

Die im Einmündungsbereich Kolpingstraße/Kirchstraße befindliche ehemalige Milchzentrale (heute Einzelhandelsgeschäft) soll im Zuge der Verbesserung und Gestaltung des Einmündungsbereichs in die Kirchstraße, ebenfalls beseitigt werden.

Das Gelände ist insgesamt eben und hat einen sandigen Baugrund mit einem relativ hohen Grundwasserstand.

3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Der Bebauungsplan "Ortskern Kolpingstraße" steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen südlich der Kirchstraße zwecks der Schaffung von Ersatzwohnungen.

Das Sanierungskonzept sieht im Bereich südlich der Kirchstraße zwischen Hauptstraße und Kolpingstraße eine grundlegende Neuordnung vor. Hierbei handelt es sich in baulicher und funktionaler Hinsicht um den Sanierungsschwerpunkt innerhalb des alten Ortskerns (Städtebauliches Rahmenkonzept gem. Anl. 2).

Die Kirchstraße selbst soll verbreitert werden und im Einmündungsbereich in die Hauptstraße eine Abbiegespur erhalten.

An der Ecke Hauptstraße/Kirchstraße soll ein Platz mit Gastwirtschaft und Läden entstehen. Daran schließt sich westlich eine 2 1/2-geschossige Häuserzeile mit zur Kirchstraße orientierten Läden an. In den oberen Geschossen sind Dienstleistungen und Wohnungen geplant, welche durch Flügelbauten nach Süden orientiert sind. Dadurch entstehen im rückwärtigen Bereich ruhige und sonnige Wohnhöfe.

Der Standort für eine zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtende Mehrzweckhalle soll gegenüber der Schule im Gewann "Bruchgraben" angeordnet werden.

Da zur Durchführung der Neuordnung der Kirchstraße einschließlich Straßenverbreiterung durch Abbiegespur im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Kirchstraße die alten Wohngebäude beseitigt werden müssen, gilt es geeignete Ersatzwohnungen zu schaffen.

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“

B E G R Ü N D U N G

Zu diesem vorwiegenden Zwecke dient der Bebauungsplan "Ortskern Kolpingstraße". Nach Abbruch der Altgebäude sind 3 halbfreistehende Einzelhäuser an der Kolpingstraße und zwei Einzel- oder Doppelhäuser im westlichen Planbereich vorgesehen. Diese sind so angeordnet, daß zum einen eine gute Besonnung der Wohnungen und zum anderen eine sinnvolle Anordnung der Baukörper erreicht wird.

Die Platzsituation an der Kirchstraße soll in der bestehenden Größe und Funktion als Parkplatz beibehalten werden, wobei eine städtebauliche Aufwertung durch gestalterische Maßnahmen angestrebt wird.

4. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Fließender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kolpingstraße und Kirchstraße bzw. Neustadtstraße zur Hauptstraße. Mit dem Ausbau der Kirchstraße (K 3525) wird eine verkehrsgerechte Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz angestrebt.

Um die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Kolpingstraße in die Kirchstraße zu verbessern, ist geplant, das Eckgebäude am Parkplatz (Milchzentrale) abzubrechen.

Die innere Erschließung der Wohngebäude im hinteren westlichen Teil des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt des öffentlichen Parkplatzes und einer 3,5 Meter breiten Wohnstraße an der westlichen Bebauungsgrenze. Die Stichstraße soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit sog. Mischnutzung (ohne Fahrbahn- und Gehwegtrennung) ausgeführt werden. Dies trägt sowohl zur Verkehrsberuhigung (geringe Fahrgeschwindigkeit) als auch zur Sicherheit der Anwohner, insbesondere der älteren Menschen und Kinder bei.

Um den Charakter als Wohnstraße auch optisch zu unterstreichen, soll die Straße eine durchgehende Kleinpflasterung erhalten.

Ruhender Verkehr

Der mit Zufahrt von der Kolpingstraße ausgewiesene öffentliche Parkplatz (ca. 26 Parkplätze) ist insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“

B E G R Ü N D U N G

Geschäfts- und Ladenzeile entlang der Kirchstraße notwendig. Er soll des Weiteren für die später zu bauende Mehrzweckhalle im Gewann "Bruchgraben" gegenüber der Schule mit benutzt werden.

Der Platz ist jedoch nicht nur als reiner Parkplatz zu sehen, sondern als eine mit Grün und Bäumen gestaltete Freifläche innerhalb des Ortskerns. Um den Platzcharakter zu unterstreichen, ist eine optisch wirksame Pflasterung vorgesehen.

Fußgänger

Eine gute und sichere fußläufige Verbindung wird durch die ausgewiesenen Gehwege an der Kolpingstraße, durch die verkehrsberuhigte Wohnstraße und den Zugängen zur Kirchstraße über den Parkplatz geschaffen.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluß an das örtliche Wasserver- und Entsorgungsnetz ist durch die vorhandenen Leitungen ausreichend gesichert.

Die Niederspannungsleitungen zu den Baugrundstücken sollen verkabelt werden.

Um einen, das städtebauliche Gesamtbild störenden Antennenwald zu vermeiden, wird pro Wohngebäude nur eine Außenantenne (ggf. Gemeinschaftsantenne) zugelassen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird entsprechend seiner vorgesehenen Funktion und des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine übermäßig hohe bauliche Verdichtung zu vermeiden, soll der Gartenbereich der Wohngrundstücke von Nebenanlagen (Abstell- u. Gerätehütten etc.) sowie Garagen freigehalten werden.

Die Wohngebäude an der Kolpingstraße sollen zweigeschossig -einschließlich eines zu einem Vollgeschoß ausbaubarem Dachgeschoß- ausgebildet werden.

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“

B E G R Ü N D U N G

Die Wohngebäude im westlichen Planbereich werden zweigeschossig, zuzüglich eines ausbaubaren Dachgeschosses, festgesetzt. Dort können Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden.

Damit wird eine zu den angrenzenden bebauten Bereichen eingefügte Gebäudestruktur erreicht. Um die charakteristische vordere Bauflucht entlang der Kolpingstraße aufzunehmen und fortzusetzen, wird die vordere Flucht der Wohngebäude an der Kolpingstraße durch eine Baulinie (Anbauzwang) festgesetzt. An diese Gebäudelinie schließt sich unmittelbar der Gehweg an. Durch das Vorrücken an die Straßengrenzlinie bleibt ein angemessener Gartenbereich erhalten.

Eine Besonderheit drückt sich in der Bauweise (halboffene Bauweise) aus.

Hierbei sind die Wohnhäuser entlang der Kolpingstraße auf der jeweils südlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. Im nördlichen Gebäudeabstand sind die Garagen bzw. überdachten Stellplätze vorgesehen, so daß der Gebäudeabstand auf mindestens 3 Meter begrenzt ist.

Dieser gegenüber der offenen Bauweise geringere Gebäudeabstand ist aus städtebaulicher Sicht erwünscht, da hiermit die charakteristische Gebäudestellung beiderseits der Kolpingstraße aufgenommen wird. Bei den relativ kleinen Grundstücken hat diese Bauweise darüber hinaus den wirtschaftlichsten Ausnutzungsgrad und gewährleistet einen geordneten Zuschnitt des Hof- und Gartenbereichs.

Im westlichen Planbereich können die beiden geplanten Wohngebäude entweder als Einzel- oder als Doppelhäuser ebenfalls in halboffener Bauweise (sh. Planeintrag) ausgeführt werden. Die erforderlichen Grundrißflächen machen eine gegenüber der BauNVO (§ 17 Abs. 1) etwas höhere GFZ (1,0) erforderlich.

Vorgesehen sind Mietwohnungen die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues erstellt werden sollen. Die relativ verdichtete Wohnnutzung wird durch die östlich angrenzenden Hausgärten und den mit Bäumen bepflanzten öffentlichen Platz im Süden ausgeglichen. Die vorgesehene Anordnung der Gebäude gewährleistet eine gute Besonnung und Durchlüftung, so daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“**B E G R Ü N D U N G**

Durch die in Ziff. 2 ff des Textteils getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere über die Gebäudehöhe und Dachform, wird eine ortstypische Bauform und damit eine harmonische Einfügung in die bebaute Umgebung erreicht.

Eine direkte Nachbarschaft zu Wohngebäuden ist nicht gegeben, so daß Nachbarbeeinträchtigungen, etwa zum westlich angrenzenden Grundstück, nicht zu erwarten sind.

Wegen der besonderen innerörtlichen Situation kann inhaltlich § 7 Abs. 3 der neuen LBO Anwendung finden, wonach hinsichtlich der Abstandsflächen geringe Tiefen zugelassen werden.

Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Garagen- und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche anzuordnen. Statt Garagen können auch einfache überdachte Stellplätze (carports) zugelassen werden.

Sollten für die geplante Wohnbebauung weitere Stellplatzeinheiten notwendig werden, können diese durch Ablöseverpflichtungen auf dem öffentlichen Parkplatz vorgehalten werden.

Pflanzgebote

Durch Pflanzgebote (Bäume) auf dem öffentlichen Parkplatz soll die bereits heute bestehende Platzgliederung durch neu anzupflanzende Bäume erhalten werden.

Der im östlichen Einmündungsbereich Kolpingstraße/ Kirchstraße befindliche Baum (Trauerweide) ist insbesondere wegen seiner optischen Wirkung und Gestalt zu erhalten.

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“

B E G R Ü N D U N G

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Um zu gewährleisten, daß sich die geplanten Bau-
maßnahmen in den beabsichtigten städtebaulichen
Rahmen einfügen, wurden in Ergänzung zu den pla-
nungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1
BBauG und BauNVO bauordnungsrechtliche Vorschriften
erlassen. Die rechtliche Grundlage bildet hierfür
das BBauG in Verbindung mit § 111 der Landesbau-
ordnung (LBO).

Die Proportionen der Baukörper, ihre Stellung zu-
einander, das verwendete Material und die farb-
liche Gestaltung beeinflussen den Gesamteindruck
des Baugebietes entscheidend, wie auch Art und
Dimension von Einfriedungen, die Gestaltung der
Vorgärten oder die Anordnung der Garagen und
Stellplätze.

Die getroffenen Festsetzungen über

- Dachform und Dachneigung
- Gebäudehöhen
- Fassadengestaltung
- Art der Einfriedungen

und andere gestaltungsrelevante Gesichtspunkte
sollen einen groben Gestaltungs- und Beurteilungs-
rahmen für die Gemeindeverwaltung, den Gemeinderat,
die Baurechtsbehörde und nicht zuletzt für die
Bauherren und Architekten darstellen. Mit Hilfe
dessen sollen die Kap. 3 genannten städtebaulichen
Zielsetzungen verwirklicht werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen
lassen andererseits auch noch einen breiten indi-
viduellen Gestaltungs- und Planungsspielraum für
den privaten Bauherrn und Architekten offen.

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“

B E G R Ü N D U N G

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG Die anhand des Bebauungsplans ermittelten voraussichtlichen Erschließungskosten setzten sich wie folgt zusammen:

Kanalisation einschl. Hausanschlüsse	ca. DM 55.000
---	---------------

Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse	ca. DM 15.000
---	---------------

Straßenbau einschl. Straßenentwässerung	ca. DM 55.000
--	---------------

Platzgestaltung Parkplatz Fußweg und Bepflanzung	ca. DM 215.000
---	----------------

Erschließungskosten	ca. DM 340.000
---------------------	----------------

Nebenkosten für Planung, Bauleitung, Vermessung, usw.	ca. DM 30.000
---	---------------

I n s g e s a m t	ca. DM 370.000
-------------------	----------------

BEB.PL. „ORTSKERN KOLPINGSTRASSE“**B E G R Ü N D U N G****8. DURCHFÜHRUNG UND
REALISIERUNG**

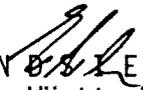
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes handelt es sich um den 1. Abschnitt der geplanten Ortskernsanierung.

Die Bebauung ist notwendig, um den Sanierungsbedingten an der Kirchstraße Ersatzwohnungen anbieten zu können.

Es ist vorgesehen, die Einfamilienhäuser an der Kolpingstraße als Eigentumsmaßnahme und die beiden Wohngebäude im westlichen Areal im Rahmen des Mietwohnungsbaus zu erstellen.

Der Baubeginn wird Anfang 1984 angestrebt.

Aufgestellt im November 1983


L A N D S I E D L U N G
Baden-Württemberg GmbH
Geschäftsstelle Ettlingen