

GEMEINDE K I P P E N H E I M

Umplanung Bebauungsplan " B a c h g a r t e n "

B e g r ü n d u n g  
=====

Die Gemeinde Kippenheim verfügt für das Gewann "Bachgarten" aus dem Jahre 1963 über einen genehmigten Bebauungsplan, welcher zwischenzeitlich mittels eines Deckblattes geändert wurde.

Der Gemeinderat sieht sich jedoch erneut veranlaßt, die über das erforderliche Maß hinaus für den Gemeinbedarf ausgewiesene, größtenteils ungenutzte Fläche der Wohnbebauung zuzuführen, um so die stetige Nachfrage von Bauwilligen nach erschlossenem Bauland teilweise zu befriedigen.

Im Zuge dieser Umplanung wird die künftige Bewältigung des innerörtlichen Verkehrs spürbar zu verbessern sein.

Als weitere Maßnahme ist mit der Ausweisung von rd. 30 Abstellplätzen teils beim Kindergarten und teils bei der kath. Kirche einem dringenden Bedürfnis des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Bereich Rechnung getragen.

Vorliegender Plan soll daher die Grundlage für die Umlegung, die Erschließung und die Bebauung der Grundstücke bilden.

Die überplante Fläche beträgt nahezu 4,0 ha, wovon ca. 1,5 ha bereits überbaut sind.

Es verbleiben somit noch 2,5 ha zu erschließendes Bauland.

Die Art der baulichen Nutzung ist gegliedert in

( WA )	allgem. Wohngebiet	2,4 ha
( MI )	Mischgebiet	0,6 ha
	Gemeinbedarfsflächen	1,0 ha
		<hr/>
	zus.	4,0 ha

Die im Nord-Westen des Planungsgebietes gelegene gewerblich genutzte Fläche wird als Mischgebiet ausgewiesen, wodurch der Bestandsschutz von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gewährleistet ist.

Im einzelnen sieht die Planung die Erstellung von:

3 zweigeschoss. Gebäuden mit zus.	6 WE
3 " Reihenh. " "	3 WE
9 eingeschoss. Gebäuden " "	9 WE
8 1 1/2 geschoss. " " "	10 WE
<hr/>	
zus. 23 Bauplätze mit	28 WE vor.

Die Wohndichte dieses Baugebietes liegt somit bei:

$$\frac{28 \times 3,3}{2,3} = 40 \text{ E/ha}$$

Geht man davon aus, daß in einigen der Gebäude sog. Einliegerwohnungen zur Vermietung kommen, so wird sich die Wohndichte noch etwas erhöhen.

Das Verhältnis der 1, 1 1/2 und 2 geschoss. Gebäude zueinander ist dem Trend der heutzutage bevorzugten Bauweise angepaßt.

Die Netto-Baufläche (nach Abzug der Str. Fläche) beträgt 13 800 qm.

Bei 23 Bauplätzen bedeutet dies eine mittl. Größe von

$$13\ 800 : 23 = \text{rd. } 600 \text{ qm.}$$

Die dem Planungsgebiet anteilige Straßenfläche von 6000 qm entspricht rd. 17 %.

Die Ver- und Entsorgung des künftigen Wohngebietes erfolgt über entsprechende Verbindungen zu den vorhandenen Ortsnetzen.

Die im Trennsystem zu entwässernde Fläche ist im Gesamtentwässerungsplan enthalten. Der zum Anschluß vorgesehene Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße mündet in den Zuleitungssammler nach Lehr und somit in die dortige Sammelkläranlage.

Das Wasserversorgungsnetz wird durch die Verbindung der Bahnhofstraße mit der Bachgasse eine wesentliche Verbesserung der Zirkulation erfahren.

Die Stromversorgung erfolgt über das Niederspannungs-Kabelnetz, eine Trafostation ist im Einvernehmen mit dem EVU eingeplant.

Die Baukosten der Erschließungsmaßnahmen belaufen sich überschlägig im einzelnen auf:

a) Kanalisation	250 000.-- DM
b) Wasserversorgung	100 000.-- DM
c) Straßenbau	400 000.-- DM
d) Beleuchtung	50 000.-- DM
<hr/>	
zus.	800 000.-- DM

Die Belastung pro qm Netto-Planungsfläche errechnet sich somit auf ca:

<u>400 000.-- + 50 000.-- x 0,9</u>	=	16.-- DM/qm
25 000		
+ Kanalkosten		4.-- DM/qm
+ Wasserleitungskosten		3.-- DM/qm
		<u>zus. 23.-- DM/qm</u>

Im Zuge vorliegender Umplanung sollen auch für das Teilgebiet Selzenweg/ Freiherr v. Grechtler-Straße, in welchem verschiedene Anbau- bzw. Erweiterungsanträge vorliegen, im Interesse einer geordneten Bebauung die künftigen Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden.

Bei der Bebauung des betr. Gebietes handelt es sich um eine Nachkriegs-Siedlung, die den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht wird.

Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes und zur Verbesserung der Sanitäreinrichtungen ist die Möglichkeit der rückwärtigen Grenz-Bebauung gegeben.

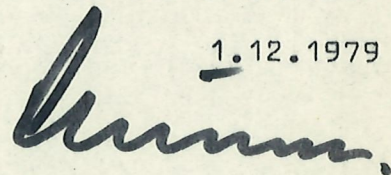
Die Hauptgebäude längs der Straßenfront müssen in Geschößzahl, Traufhöhe und Dachneigung unverändert bleiben.

Die Rückgebäude hingegen können 1- max. 2-geschoss. und mit 0° - 22° Dachneigung ausgebildet werden, allerdings müssen zwei aneinander grenzende Gebäude stets gleich gestaltet sein.

Diese Art der Bebauung ist als "besondere Bauweise" bezeichnet.

ING.-BÜRO WILH. MUTTER  
VORM. PROF. DR. SCHMITT  
7500 KARLSRUHE 41  
PAULA-MODERSOHN-STRASSE 2  
TELEFON 07 21/40 55 16

1.12.1979



Bebauungsplan  
Anderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Ortenaukreis den 8. 2. 1980

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung

