

B a u v o r s c h r i f t e n

310

Bebauungsplan Baumgarten (Rüppurr-Südost)

Reines Wohngebiet, ausgenommen die besonders bezeichneten Grundstücke.

Maße der max. baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung, wenn keine Einschränkungen durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgelegt sind.

Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung

Läden sind nur an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen möglich.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung

Nicht zulässig sind:

- a) Tankstellen
- b) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Östlich der Lichtentaler Straße sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gewerbegebiet (Grundstück Ecke Herrenalber und Battstraße)

Baugrundstücke für Gemeinbedarf

Maß der max. baulichen Nutzung wie in Sondergebieten nach Baunutzungsverordnung.

Allgemeine Vorschriften:

Geschoßzahl: Die im Bebauungsplan angegebenen Geschoßzahlen sind zwingend. Wo keine Geschoßzahlen angegeben sind, ist wahlweise eine ein- oder zweigeschossige Bebauung möglich. Doppelhäuser zweigeschossig. Eingeschossige Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn beide Grundstücksbesitzer eingeschossig bauen wollen und die Einheitlichkeit durch Baulast gesichert ist. Bei Doppelhäusern müssen beide Häuser in Form und Gestaltung aufeinander abgestimmt sein (Bauhöhe, Bautiefe, Putzart und Farbe).

Dachform: Hochbauten, Mittelhochbauten, Reihenhausezeilen einheitlich Flachdach. Einzel- und Doppelhäuser Satteldach (ohne Walm) mit engobierten Flachdachpfannen gedeckt. Dachneigung  $25^{\circ}$ . Bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern Flachdach möglich.

Dreigeschossiges Gebäude Ecke Lichtentaler Straße und Battstraße Satteldach wie oben oder Flachdach.

Kniestock: Bei zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern max. 0,40 m.

Sockelhöhe: Bei zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern max. 0,30 m.

Bauwich: Bei Einzel- und Doppelhäusern 4,00 m, sonst nach Angaben des Bebauungsplanes.

Farbe: Außenwände und Außenmauern weiß bis hellgrau

In sämtlichen ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Bei Bauten mit Satteldächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Bautiefe: für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser

a) bei Traufenstellung 9,0 - 11,0 m

b) bei Giebelstellung max. 14,0 m

Bei den Ladenbauten sind ausnahmsweise über dem 2. Geschoß Aufbauten in einer Geschoßhöhe in aufgelöster Form zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Stellung der Gebäude -Trauf- oder Giebelstellung- ist verbindlich.

Beller,

(Beller)  
Stadtbaudirektor

B a u v o r s c h r i f t e n

310

Bebauungsplan Baumgarten (Rüppurr-Südost)

Reines Wohngebiet, ausgenommen die besonders bezeichneten Grundstücke.

Maße der max. baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung, wenn keine Einschränkungen durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgelegt sind.

Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung

Läden sind nur an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen möglich.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung

Nicht zulässig sind:

- a) Tankstellen
- b) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Östlich der Lichtentaler Straße sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gewerbegebiet (Grundstück Ecke Herrenalber und Battstraße)Baugrundstücke für Gemeinbedarf

Maß der max. baulichen Nutzung wie in Sondergebieten nach Baunutzungsverordnung.

Allgemeine Vorschriften:

Geschoßzahl: Die im Bebauungsplan angegebenen Geschoßzahlen sind zwingend. Wo keine Geschoßzahlen angegeben sind, ist wahlweise eine ein- oder zweigeschossige Bebauung möglich. Doppelhäuser zweigeschossig. Eingeschossige Doppelhäuser sind nur zulässig, wenn beide Grundstücksbesitzer eingeschossig bauen wollen und die Einheitlichkeit durch Baulast gesichert ist. Bei Doppelhäusern müssen beide Häuser in Form und Gestaltung aufeinander abgestimmt sein (Bauhöhe, Bautiefe, Putzart und Farbe).

Dachform: Hochbauten, Mittelhochbauten, Reihenhausezeilen einheitlich Flachdach. Einzel- und Doppelhäuser Satteldach (ohne Walm) mit engobierten Flachdachpfannen gedeckt. Dachneigung  $25^{\circ}$ . Bei eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern Flachdach möglich.

Dreigeschossiges Gebäude Ecke Lichtentaler Straße und Battstraße Satteldach wie oben oder Flachdach.

Kniestock: Bei zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern max. 0,40 m.

Sockelhöhe: Bei zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern max. 0,30 m.

Bauwich: Bei Einzel- und Doppelhäusern 4,00 m, sonst nach Angaben des Bebauungsplanes.

Farbe: Außenwände und Außenmauern weiß bis hellgrau

In sämtlichen ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Bei Bauten mit Satteldächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Bautiefe: für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser

a) bei Traufenstellung 9,0 - 11,0 m

b) bei Giebelstellung max. 14,0 m

Bei den Ladenbauten sind ausnahmsweise über dem 2. Geschoß Aufbauten in einer Geschoßhöhe in aufgelöster Form zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Stellung der Gebäude -Trauf- oder Giebelstellung- ist verbindlich.

Beller,

(Beller)  
Stadtbaudirektor

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Karlsruhe Baumgarten (Battstraße) gem.

§ 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz.

Der festzustellende Bebauungsplan ist begrenzt im Norden durch die Battstraße, im Westen durch die Herrenalber Straße, im Süden durch die Autobahn und im Osten etwa durch die Lichtentaler Straße. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 3. 7. 1962 vom Gemeinderat beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht diesem in seinen Grundzügen.

Das gesamte Gebiet umfaßt ca. 37,5 ha, hiervon werden ca. 9,5 ha für den Schutzstreifen an der Autobahn und an der Herrenalber Straße und für die vorhandene Erwerbsgärtnerei benötigt, so daß als Bruttobauland noch ca. 28 ha nutzbar sind.

Das Baugebiet wird über die Herrenalber Straße - Battstraße und von dort aus über eine Ringstraße mit Wohnstraßen erschlossen. Für den Fußgänger wird zusätzlich eine Unterführung der Herrenalber Straße von der AVG-Haltestelle zur Hauptachse durch das Zentrum vorgesehen. Das Gelände ist größtenteils im Besitz der Gagfah. Für die noch im Baugebiet befindlichen privaten Grundstückseigentümer führt die Gagfah eine eigene Umlegung durch. Diese 80 - 90 Bauplätze werden an der Süd- und an der Ostseite des Baugebietes ausgewiesen.

Das geplante Baugebiet ist in vier Zonen aufgliedert:

1. Einzelhäuser am Südrand und in drei Gruppen am Ostrand
2. Geschlossenes Flachbaugebiet: 3 1/2 Wohngruppen mit je 60 bzw. 30 Einheiten im Wechsel ~~und~~ 1- und 2-geschossig.



3. Zentrum bestehend aus einem evang. und einem kath. Gemeindezentrum, aus Läden mit Café und Restaurant sowie aus einer Unterstufenschule entlang des Hauptfußgängerweges.

4. Mehrgeschossige Bebauung. Viergeschossige und zehngeschossige Wohnblöcke in 3 Gruppen gegliedert.

Das künftige Baugebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen werden, ausgenommen hiervon sind die Baugrundstücke für Gemeinbedarf (zwei Kirchen mit Kindergärten) und eine Schule, sämtl. Ladenzeilen und die Baugrundstücke nordöstlich der Lichtentaler Straße als allgemeines Wohngebiet und das Tankstellengrundstück Ecke Batt- und Herrenalber Straße als Gewerbegebiet.

Im Bebauungsplan sind insgesamt

676 WE mit 3058 Personen vorgesehen  
davon 338 WE in Mittelhoch- und Hochbauten  
254 WE in ein- und zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern  
84 WE in Einzelhäusern.

Dies entspricht einer Siedlungsdichte

bei 37,5 ha 82 Pers./ha  
bei 28,0 ha 110 Pers./ha (ohne Schutzstreifen  
an der Autobahn und der Herrenalber Straße und ohne Gärtnerei).

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Abstellplätze eingeplant.

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung der Straßen, Wege, Parkflächen, Grünanlagen, für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser und für zu leistende Entschädigungen betragen ca. 3,5 Mio DM.

Karlsruhe, Dezember 1963

*Beller*  
(Beller)  
Stadtbaudirektor