

B e g r ü n d u n g zum Beb. Pl. Nr. 334 u. 335
=====

zum Bebauungsplan Hanggebiet Durlach - Teilabschnitt zwischen den Baugebieten Strähler und Rosengärtle - gemäß

§ 9 Abs. 6 BBauG

Das festzustellende Baugebiet zwischen dem Strähler und dem Rosengärtle ist der vierte Teilabschnitt der Hangbebauung in Durlach.

Die gesamte Fläche des festzustellenden Gebietes ist ca. 12,7 ha groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 3.7.1962 beschlossen.

Die Erschließung erfolgt von der Rittnertstraße aus über den Strählerweg und über die Bergwaldstraße und Käthe-Kollwitz-Straße.

Das Baugebiet soll mit Einzelhäusern, Reihenhäusern und einer Ladenzeile bebaut und als reines Wohngebiet festgestellt werden.

Die Planung entspricht den Festsetzungen des vorläufigen Flächennutzungsplanes

70 Einzelhäuser	mit ca.	420 Personen
21 Reiheneinheiten	mit ca.	105 Personen
2 Wohnungen über den Läden	mit ca.	8 Personen
Insgesamt	ca. 93 WE	mit ca. 533 Personen

Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 42,0 Pers./ha.

Durch die besondere topographische Lage des Geländes müssen die talseitig gelegenen Grundstücke teilweise über Pumpen entwässert werden.

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung der Straßen, Wege, Parkierungsflächen, Grünanlagen, für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser und für zu leistende Ent-

schädigungen betragen ca. 1,6 Mio DM.

Für das gesamte Gebiet wird eine Baulandumlegung nach § 45 ff BBauG erforderlich.

Aus umlegungstechnischen Gründen wird jedoch der Bebauungsplan in die Abschnitte "Links am Lerchenweg" und "Rechts am Lerchenweg" getrennt.

334

335

Karlsruhe, Dezember 1966

Beller.

(Beller)
Stadtbaudirektor

STADTPLANUNGSAMT

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

=====

zum Bebauungsplan "Zwischen Strähler und Rosengärtle"

1. Baugebiet

1.1 Das gesamte Gebiet ist reines Wohngebiet (§ 3 Baunutzungsverordnung), Läden sind nur an der dafür festgelegten Stelle zulässig.

2. Bauliche Nutzung

2.1 Reines Wohngebiet

1 Vollgeschoß GRZ 0,3

GFZ 0,3

2 Vollgeschosse GRZ 0,3

GFZ 0,6

2.2 Im gesamten Flachbaugebiet dürfen auf jedem Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen eingerichtet werden.

3. Geländeform

3.1 Das natürliche Gelände soll in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen sind deshalb nur mit Zustimmung des Bauordnungsamtes zulässig.

3.2 Den Baugesuchen sind amtliche Geländeschnitte auf NN und Straßenachse bezogen, beizugeben.

4. Geschoßzahl

4.1 Einzelhäuser und Reihenhäuser wahlweise ein- oder zweigeschossig.

4.2 Die Sockelhöhe beträgt max. 0,30 m.

5. Dächer

5.1 Dachneigung

Für alle Bauten Flachdach oder 20 - 22° Satteldach.

Ausgenommen A-B-C-D: 27° Walmdach

5.2 Dachdeckung

Flachdächer mit Kiesschüttung als oberste Lage oder Satteldächer mit dunkel engobierten Ziegeln.

5.3 Kniestock

max. 0,25.

5.4 Sämtliche Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

6. Garagen

6.1 Die Stellung der Garagen für die Reihenhausgruppen richten sich nach dem Bebauungsplan.

6.2 Die Garagenvorplätze sind straßeneben anzulegen.

6.3 Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5,0 m. Ausnahmen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7. Stellung der Einzelhäuser

7.1 Eingeschossige Gebäude.

Baukörpergestaltung frei in dem im Bebauungsplan für jedes einzelne Grundstück angegebenen Bereich.

7.2 Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Das Gebäude muß mit einer Hauptseite an die vordere (straßenseitige) Baugrenze anschließen.

7.3 Die Gebäude müssen - soweit möglich - parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gestellt werden.

8. Einfriedigung

8.1 Einzel- und Reihenhausgrundstücke.

Als Grundstückseinfriedigung sind nur gewachsene Hecken zulässig. Es kann in die Hecke ein Zaun aus Maschendraht eingezogen werden, wenn seine Höhe 1,50 m nicht übersteigt.

8.2 Mauern sind an im Bebauungsplan festgelegten Stellen zulässig. Max. Höhe 2,0 m.

- 8.3 Die zum Abfangen des Geländes an den Gehweghinterkanten notwendigen Stützmauern, jeweils bis in Höhe der Oberkante des gewachsenen Bodens, jedoch nicht mehr als 1,50 m, müssen in Beton (Waschbeton oder Sichtbeton) ausgeführt werden. Sie sind in den Garagenvorplätzen bis an die Garagen zu führen.

Karlsruhe, Dezember 1966

Beller,

(Beller)
Stadtbaudirektor

Hinweis:

1. Die Häuser der einzelnen Reihenhaushgruppen sind, auch wenn sie von verschiedenen Bauherren errichtet werden, nach einem gemeinsamen Plan zu erstellen und gleichzeitig zu beginnen.
2. Die zeichnerischen Darstellungen Blatt 1 - 4 gelten als Bestandteil der Bauvorschriften.

Nr. I-24/0214/36

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 5.4.1967

Regierungspräsidium

Karlsruhe

Im Auftrag

gez. Leibold

Der durch Beschluss des Gemeinderats
vom 14.2.67 als Satzung beschlossene
Siedlungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 21.4.67 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe

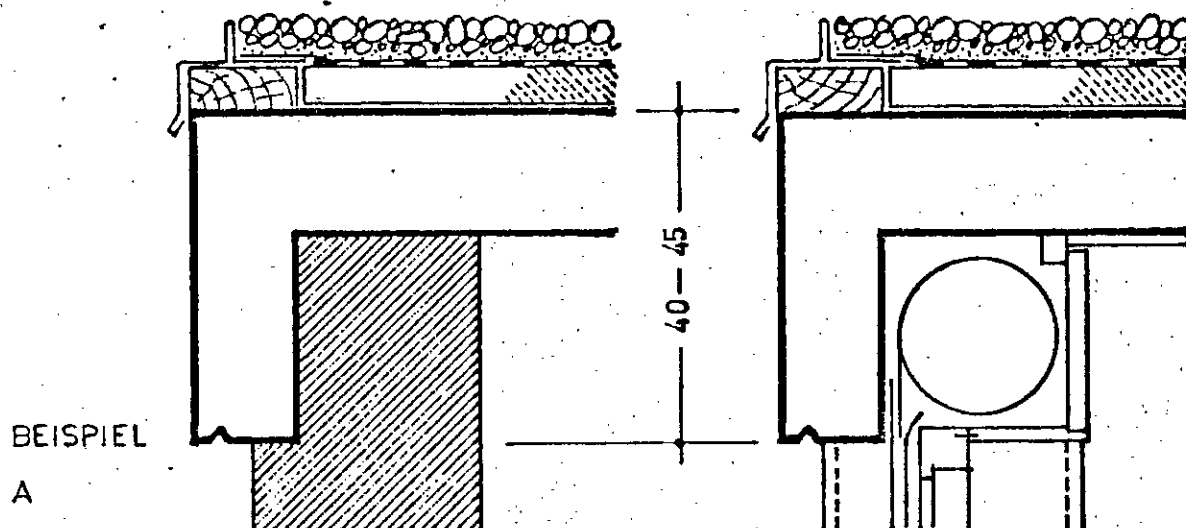
Schmitt
Stadtsyndikus

Dieser Siedlungsplan
wurde gemäß § 2 Abs. 6 BBauG
vom 1.8.66 bis 1.9.66
und gemäß § 12 BBauG
vom 21.4.67 bis 8.5.67
beim Stadtplanungsamt Karlsruhe
öffentlich ausgelegt.

Dachausbildung - Flachdach I

- a) Alle Flachdächer erhalten als oberste Lage eine Kiesschüttung (Bauvorschriften Ziff. 5.2). Dies ist erforderlich, da die Flachdächer wegen der Hanglage des Baugebietes jeweils vom oberen Nachbarn eingesehen werden können.

Durch die einheitliche Kiesschüttung, die zudem technische Vorteile bietet, wird der unschöne Anblick verschiedenfarbiger Dachdeckungsmaterialien vermieden.



- b) Alle Flachdächer erhalten als Gesims einen umlaufenden 40-45 cm hohen Betonkranz (Sichtbeton oder abgeschleibte gestrichene Betonfläche), deren Oberkante so knapp wie möglich abgedeckt sein soll. Es empfiehlt sich, für die Abdeckung Zinkblech ohne Anstrich zu verwenden.

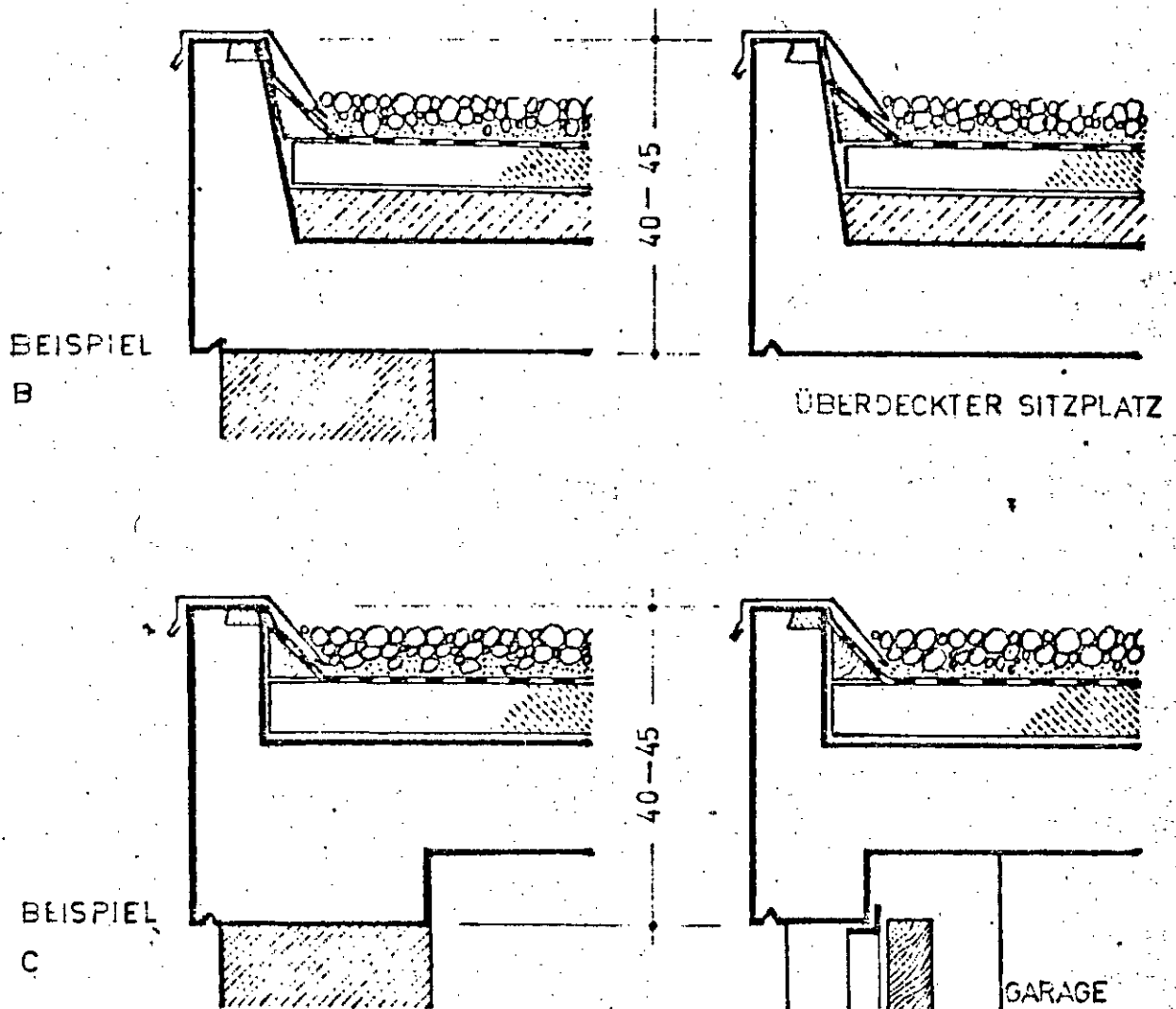
Beispiel A zeigt die Möglichkeit, bei einem gefällelosen Dach das Beton-Gesims zugleich als Rolladenschürze zu verwenden (vergl. Fortsetzung auf Blatt 2).

Dachausbildung - Flachdach II

(Fortsetzung von Blatt 1)

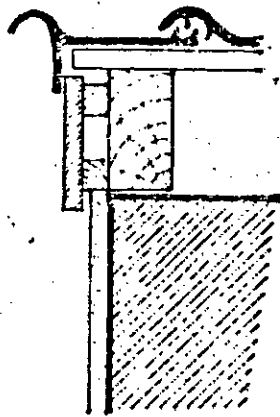
Beispiel B zeigt eine volle Aufkantung, zweckmäßig vor allem, wenn ein Gefälle des Daches aufgenommen werden soll. In Beispiel C ist sowohl eine Aufkantung als auch ein Sturz ausgebildet.

c) Bei Verwendung anderer Materialien als Beton für die Dachdecke kann das Gesims auch in Holz o.a. ausgebildet werden. Die Höhe von 40-45 cm und der in den Skizzen angedeutete Querschnitt ist jedoch auch in diesen Fällen verbindlich. Als Farbe sind neutrale Töne zwischen hell- und dunkelgrau zu wählen.

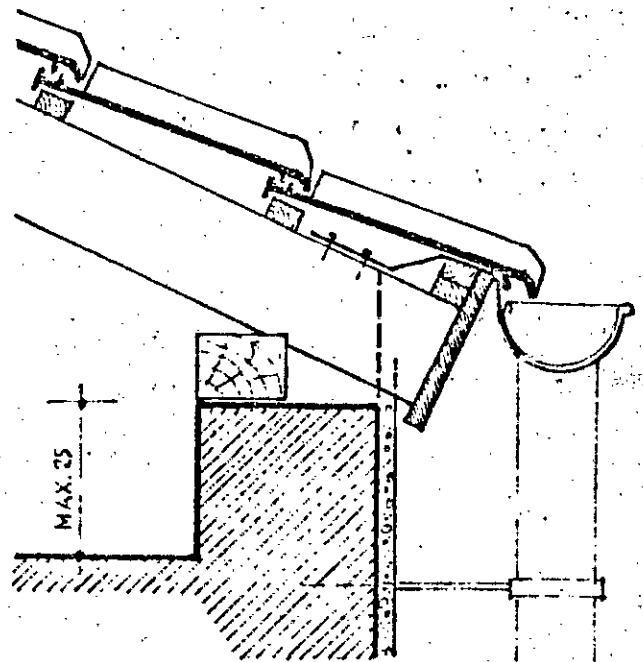


Dachausbildung - Satteldach I

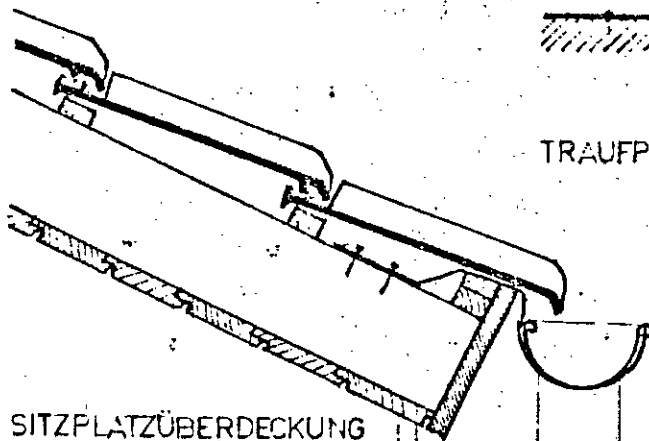
- a) Satteldächer sind nur bei Einzelhäusern und dann ohne Walm und nur mit einer Neigung von $20-22^\circ$ zulässig (vergl. Bauvorschriften Ziff. 5.1).
- b) Dachüberstände am Gesims und Ortgang sind nicht zulässig. In der Traufe ist eine Traufbohle, am Ortgang sind Ortgangziegel zu verwenden. Die Regenabfallrohre sind senkrecht von der Rinne abzuführen. Bei Sitzplatzüberdeckungen u.ä. ist die Sparrenunterseite zu verschalen.



ORTGANG



TRAUFPUNKT OHNE DACHÜBERSTAND



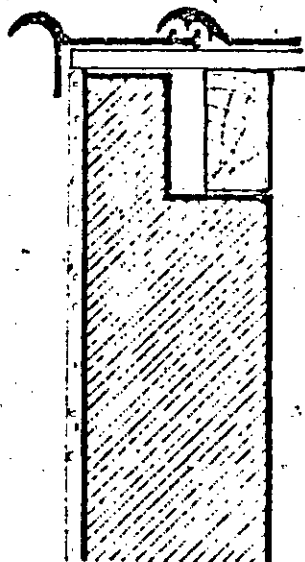
SITZPLATZÜBERDECKUNG
SPARRENUNTERSEITE VERSCHALT

BEISPIEL A
ERLÄUTERUNG
S. BLATT 6

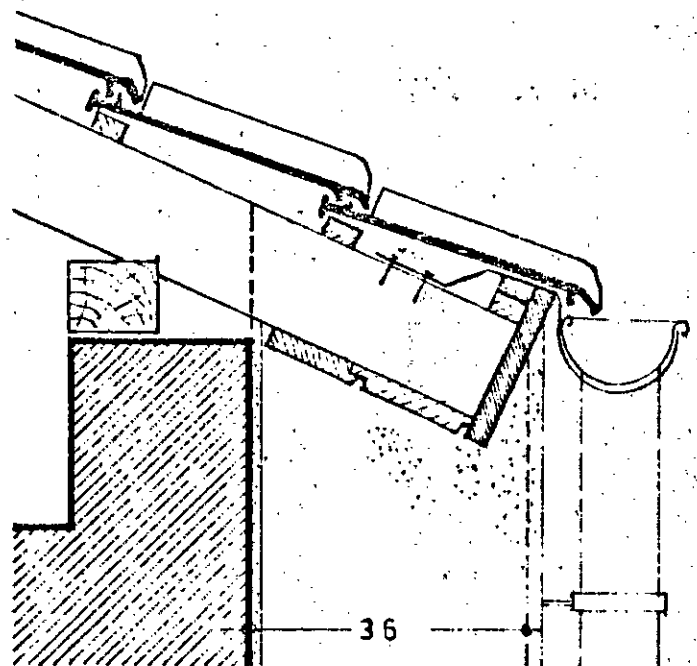
Dachausbildung - Satteldach II

Beispiel A auf Blatt 3 zeigt die Traufbohle, die in ein Stirnbrett am Ortgang übergeht, sowie die Verschalung der Sparrenunterseite an einem überdeckten Sitzplatz.

- c) Ein Dachüberstand an der Traufseite von maximal 36 cm ist in Ausnahmefällen zulässig, wenn die Giebelwände des Hauses um dieses Maß vorgezogen werden. Beispiel B zeigt, wie in diesem Fall die Verschalung der Sparrenköpfe an der Mauer Scheibe des Giebels endet. Am Ortgang greifen die Ortganggiebel über den Putz.

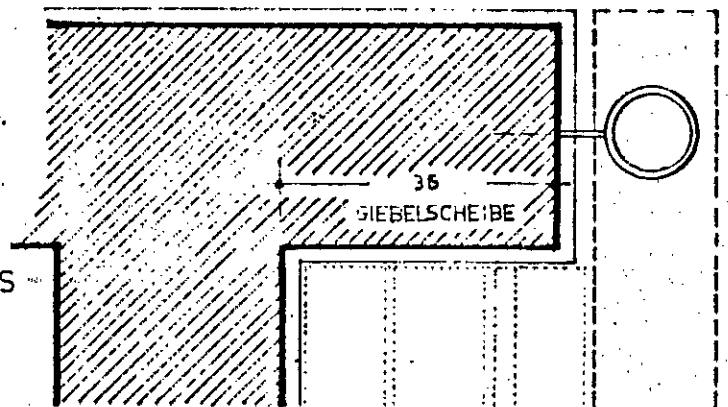


ORTGANG



TRAUFPUNKT GIEBELSCHEIBEN 36 cm VORGEZOG, SPARRENUNTERSICHT VERSCHALT

BEISPIEL B



GRUNDRISS