

## STADTPLANUNGSAMT

## B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Hanggebiet Durlach - Teilabschnitt zwischen dem Baugebiet Strähler und dem Rumpelweg - gemäß § 9 Abs. 6 BBauG.

Das festzustellende Baugebiet ist der dritte Teilabschnitt des Hanggebietes in Durlach und die Fortsetzung der Baugebiete Luß und Strähler. Als vierter Abschnitt ist das Gebiet zwischen dem Strähler und dem Rosengärtle vorgesehen. Danach soll das Gebiet südwestlich des Rumpelweges festgestellt werden.

Der Gemeinderat beschloß am 3. 7. 1962 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die festzustellende Fläche ist ca. 36,5 ha groß. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dessen Festsetzungen. Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet festgestellt, ausgenommen hiervon sind lediglich das Schulgrundstück, zwei Grundstücke für Kindergärten und das Kirchengrundstück, die als Baugrundstücke für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Die Erschließung erfolgt von der Badener Straße aus über den auszubauenden Rumpelweg und über die Bergwaldstraße.

Für den überwiegenden Teil der Fläche ist eine ein- bis zweigeschossige Einzel- und Reihenhausbebauung vorgesehen. Ausgenommen hiervon ist das Gelände im Gewann Bauser nordwestlich des Waldrandes. Dort sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vier siebengeschossige Wohngebäude erstellt werden.

Bei einer Siedlungsdichte von 53 Personen / ha sind vorgesehen:

135 Einzelhäuser mit ca.	810 Personen
67 Winkelreihenhäuser mit ca.	335 Personen
224 Wohnungen in der 7-geschossigen Bebauung mit ca.	780 Personen
6 Wohnungen über den Läden mit ca.	22 Personen
12 bestehende Einzelhäuser mit ca.	72 Personen
<hr/>	
444 Wohneinheiten mit ca.	2.000 Personen

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 Entschädigungen betragen ca. 5,65 Mio DM. Davon beträgt der von der Stadt zu tragende Anteil ca. 1,3 Mio DM = 25 %.

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

*Beller*

(Beller)  
Stadtbaudirektor

Karlsruhe, März 1967

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 Zustim-  
mung 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. Dächer5.1 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

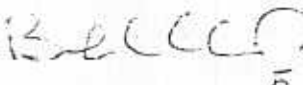
8.1 Einzel- und Reihenhausgrundstücke.

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  
Stadtbaudirektor

Hinweis:

1. Die Häuser der einzelnen Reihenhaushausgruppen 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.

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.