

## B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Durlach-Aue (Lissen-Lohn) gemäß  
Bundesbaugesetz § 9 Abs. 6

Das festzustellende Gebiet liegt südwestlich von Durlach-Aue. Die Erschließung erfolgt von Durlach aus über die Reichenbachstraße und Killisfeldstraße und von Durlach-Aue aus über die Westmarkstraße und Ostmarkstraße. Der eigentliche Hauptkern des Baugebietes wird umschlossen von der Ellmendinger Straße, die in die Grazer- und die Killisfeldstraße mündet. Von dieser Ringstraße ziehen fünf Wohnstraßen zur Baugebietsmitte. Von den Wohnstraßen aus erfolgen die Zugänge zu den einzelnen Wohnzeilen.

In Verlängerung der Reichenbachstraße durchzieht ein öffentlicher Grünstreifen das gesamte Baugebiet. Dieser endet z.Zt. noch an der Ostmarkstraße, wird aber später bei einer Erschließung des südlich anschließenden Gebietes fortgeführt werden. An diesem Grünstreifen befinden sich erforderliche Läden für den täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung. Innerhalb der öffentlichen Flächen wurden ausreichend Spiel- und Erholungsflächen angelegt. Außerdem wurde nordwestlich des Grünstreifens ein Platz für eine evangelische Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten ausgewiesen. Dieses Kirchenzentrum wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt gebaut werden.

Die südöstlich gelegene kath. Kirche ist bereits gebaut. Der Kindergarten wurde zunächst im Keller eingerichtet. Das Grundstück ist jedoch ausreichend groß, um noch ein gesondertes Gebäude zu erstellen.

Die bereits vorhanden gewesene Volksschule wurde nach Norden zur öffentlichen Grünfläche hin erweitert. Die innerhalb des jetzt ausgewiesenen

Schulgrundstückes noch vorhandene Wohnbebauung wird, wenn eine nochmalige Schulerweiterung erforderlich wird erworben und abgerissen werden müssen. Zusätzlich ist südlich der Ellmendinger Straße ein weiteres Grundstück für die Schule vorhanden. Daran anschließend befindet sich eine Fläche für Gewerbebetriebe, die nicht störend sind, jedoch innerhalb eines Wohngebietes nicht untergebracht werden dürfen. Sollte sich später erweisen, daß das Reserve-Schulgrundstück nicht mehr benötigt wird, so kann es in eine gleichartige Gewerbefläche durch eine Planänderung umgewandelt werden.

Zwischen der Killisfeldstraße und der Ellmendinger Straße liegt ein Einzelhausgebiet und eine Fläche für Dauerkleingärten.

Zwischen der Ispringer- und der Lissenstraße ist ein<sup>6c</sup> Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe vorhanden. Auch die übrige noch festzustellende Fläche ist bereits bebaut, und wird als allgemeines Wohngebiet festgestellt.

Planungsbeginn für das Baugebiet war 1955/56 und Baubeginn 1957. Das Gebiet ist mit Ausnahme von wenigen Grundstücken bereits bebaut.

Die Ausweisung entspricht im wesentlichen den Festsetzungen des vorläufigen Flächennutzungsplanes.

Die gesamte festzustellende Fläche ist ca. 40,0 ha groß.

Wenn alle Grundstücke bebaut sind, wird die Einwohnerzahl ca. 5.800 Pers. in etwa 1.500 WE betragen.

Mittelhochbau ca. 1.275 Wohneinheiten, ca. 4.450 Personen  
Flachbau ca. 225 Wohneinheiten, ca. 1.350 Personen  
und Gewerbe

Eine Bodenordnung entfällt, da die Erschließung bereits ganz durchgeführt ist und Grundstücksveränderungen nicht mehr vorgenommen werden müssen.

Karlsruhe, Januar 1968



(Lausch)  
Oberbaurat **B**

Nr. 362

Bauvorschriften für die Einzelhausbebauung an der Wilferdinger- und Ellmendinger Straße in Durlach (E-F-G-H) und das Gewerbegebiet zwischen Ellmendinger- und Killisfeldstraße (A-B-C-D)

A. Gebiet E-F-G-H

1. Baunutzungsvorschrift

In Ergänzung der Baunutzungsvorschrift (§ 11 der Bauordnung der Stadt Karlsruhe gilt für das oben bezeichnete Gebiet

<u>Baugebiet W</u>	<u>Baustaffel</u>	<u>Bauweise</u>	<u>Geschoßzahl</u>	<u>Bauwich</u>	<u>Bautiefe</u>	<u>bebaubarer Flächenanteil</u>	<u>Ausnutzungsziffer</u>
Allgemeines Wohngebiet	II	offen	2	3,0 m	festgesetzt durch vordere Bauflucht u. hintere Baulinie	3/10	0,6

Anm.: Es dürfen in jedem Haus nicht mehr als 2 Wohnungen eingerichtet werden.

2. Dächer (zu §§ 15 und 16 Bauordnung):

Das Dachgeschoß darf nicht zu einer selbständigen Wohnung ausgebaut werden

Dachneigung: 30 °

Dachform: Satteldach mit Giebel ohne Dachaufbauten (bei den eingeschossigen Gebäuden Abwalmung möglich)

Dachdeckung: Engobierte Ziegel

Dachüberstand: Am Giebel max. 0,30 m, an der Traufe max. 0,60 m.

3. Einfriedigung: An der Straßenflucht Hanichelzaun 0,80 m Höhe.

4. Kleintierhaltung ist möglich. Max. Größe des Schopfes 20 qm nur in Verbindung mit den Garagen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Karlsruhe vom 11. Februar 1958.

B. Gebiet A-B-C-D Gewerbegebiet

Bauvorschriften nach der Bauordnung der Stadt Karlsruhe vom 11. Februar 1958. Betriebe, die erwarten lassen, daß die Wohnruhe des benachbarten Wohngebietes durch Lärm erheblich gestört wird, sind nicht zugelassen.

Karlsruhe, Januar 1962

Beller  
Baudirektor