



Begründung gem. (§ 9 (6) BBauG)

Begrenzung
Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan als stark gestrichelte Linie dargestellt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Veilchenstraße" wird umgrenzt im Süden ausschließlich von dem Grundstück Lgb. Nr. 320/2 im Osten von der geplanten HVG-Bahn, im Norden von der Kreisstraße (L 569) und im Westen von der Vogesenstraße.

Allgemeines
Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung des oben begrenzten Gebietes.
Das Gelände, auf dem ehemals gärtnerische und gewerbliche Betriebe (Gärtnerlei Peter und Metallbau Nies bzw. früher Majolka) etabliert waren, ist zu Wohnbebauung vorgesehen. Nach dem vorläufigen Flächennutzungsplan und der vorliegenden städtebaulichen Konzeption war für dieses Gebiet eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Durch die Aufgabe der gewerblichen Betriebe ergab sich die Möglichkeit, auf dem Gelände eine Wohnanlage zu planen. Die Ausnutzung dieser Möglichkeit im Hinblick auf die Entwicklung im künftigen Zentrum und eine wünschenswerte enge städtebauliche Verbindung zum alten Ortsteil begrüßt. Aus diesem Grund und beschloß der Gemeinderat, das durch die Kreis- und Vogesenstraße begrenzte Gebiet als Wohngebiet auszuweisen und zu erschließen. Die Änderung der Nutzungsart wurde vom Planer der städtebaulichen Konzeption wie auch vom Regierungspräsidium befürwortet.
Im allgemeinen Wohngebiet sind 5- bis 14-geschossige Wohnbauten, ein 3-geschossiger Garagentrakt mit 2 darüber liegenden Wohngeschossen (Maisonnetten) und ein Fernmeldeleitungsgebäude vorgesehen.
Die hohe Verdichtung dürfte einmal den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen und zum anderen die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern, was durch bisherige Bebauung in Neureut nicht ausreichend erreicht werden ist.

Außerdem liegt die Wohnbebauung an städtebaulich geeigneter Stelle und zwar nahe der geplanten Schnellbahnstation HVG und dem künftigen Zentrum.
Trotz der Verdichtung ist durch unterirdische Garagen und Garagen-geschosse in unmittelbarer Wohnungsnähe ausreichende Bewegungsfläche für Kinder geschaffen. Grünflächen und die stark aufgelassene Erdgeschosszone beeinträchtigen ein gesundes Wohnen nicht.
Die äußere Verkehrserschließung über die Vogesenstraße und geplante HVG-Bahn und die innere Erschließung sind als befriedigend zu bezeichnen. Städtebauliche, auch sonstige öffentliche Belange werden hierbei nicht beeinträchtigt.
Die festzustellende Fläche ist ca. 3,60 ha groß, auf denen das Gesamtprojekt mit ca. 278 Wohnungen untergebracht werden kann.
Die Gesamtwohnanlage sieht vor:

Block A:	Zellenbau 2 Garagen-geschosse 12 Normal-geschosse 2 Dach-geschosse (Penthouse-wohnungen)
Block B:	Zellenbau 8 Wohn-geschosse 1 Dach-geschoß (Penthouse)
Block C:	Zellenbau 6 Wohn-geschosse 1 Dach-geschoß (Penthouse)
Block D:	Zellenbau 6 Wohn-geschosse 1 Dach-geschoß (Penthouse)

Block E: Zellenbau
4 Wohn-geschosse
1 Dach-geschoß (Penthouse)

Block F: Zellenbau
3 Garagen-geschosse (Kfz., EG., OG)
2 Wohn-geschosse (Einfamilien-wohnungen (Maisonnetten))

Das Erdgeschoß in Block B, C und D wird stark aufgelassen, so daß hier je nach Bedarf Einzelhandels-einrichtungen, sowie private und öffentliche Dienstleistungen vorgesehen werden können.
An Stellplätzen für die Wohnanlage sind vorgesehen:

Tiefgarage	88
Kellergarage	70
Garagentrakt	140
offene Einstellplätze	102
öffentl. Garagentrakt	400
öffentl. Parkplätze	70
öffentl. Parkplätze	60

Der Kinderspielfeld für die Gesamt-Wohnanlage wird über der Tiefgarage angeordnet und erhält eine teilweise offene Überdachung.
Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Vogesenstraße und die in östlicher Richtung verlaufende Sammelstraße, in die eine Schleifenstraße für die innere Erschließung einmündet. Die Profile der inneren Straßen werden so gewählt, daß möglichst zahlreiche Stellplätze für Besucher geschaffen werden können. Die Parkierungsflächen werden durch Baum- und Gehölzbeplantungen unterbrochen. Alle nicht befestigten Flächen werden als Grünflächen angelegt.
Außen durch öffentliche Flächen schon vorgesehenen Abgrenzungen wurden bei den Gebäudeblöcken keine Grundstücksgrenzen eingetragen, da es sich hierbei um eine Wohnanlage mit einem Bauträger handelt. Abgrenzungen, die sich nach Fertigstellung der Wohnanlage als unbedingt notwendig erweisen, werden dann von Fall zu Fall festzulegen sein.

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Wohnbau und Treuhand H. Grahl GmbH & Co. KG, so daß eine Baulandumlegung nach BBauG nicht erforderlich ist, sondern das Mietkaufverfahren angewandt wird. Alle Grundstück, die nach dem Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden müssen, sind der Gemeinde unentgeltlich zu übereignen.

Erschließungskosten
Der Gemeindeanteil beläuft sich hierbei für Wasser und Strom auf ca. DM 110 000,-. Alle übrigen Kosten für die nachstehenden Erschließungsmaßnahmen (Abwasser- und Wasserversorgung, Stromversorgung, Straßen- und Gehwegbau, Pflanzflächen, Grünanlagen und Straßenbeleuchtung) innerhalb des Bebauungsplansbereiches entstehen, übernimmt der Erschließungsträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Beabsichtigte Maßnahmen:
Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Baureifmachung und Erschließung des Baugebietes dienen.

Neureut, den 5. Juni 1972
Der Bürgermeister
gez. Mehnzer

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.12 Im Plan bezeichnet

1.2 Art der baulichen Nutzung
1.21 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet sind vorgesehen
a) Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1)
b) Die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2), jedoch nur im Erdgeschoß und zwar in den Blöcken A, B, C und D (§ 4 Abs. 5 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung
1.31 Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Eintragungen im Plan
1.32 Die Zahl der Vollgeschosse gilt für das gesamte Planungsgebiet als Höchstgrenze entsprechend den Eintragungen im Plan. Gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO werden die Garagen-geschosse im Block A (Hochhaus) nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Ebenso bleiben die Garagen-geschosse im Block A gem. § 21 a Abs. 4 bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt. Ferner wird die Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, um 0,2 erhöht.

1.4 Bauweise
1.41 Offene und geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO. Im allgemeinen ist eine geschlossene Bauweise ausgewiesen, wobei für den Bereich Block (G) offene Bauweise ausgewiesen ist.
Öffnungen im Giebel von Block (B) zu Block (A), sowie in den Blocks (C) und (D) zu Block (A) und (B) hin sind nicht zulässig.
1.42 Die über undstückflächen § 23. Abs. 1 BauNVO sind durch Baugrenzen und Bautiefen festgelegt, entsprechend dem Planeintrag.

1.5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (Hilswa)
1.51 Gem. § 12 BauNVO und § 69 LBO für Baden-Württemberg.
Zulässig sind Stellplätze in Garagen-geschossen und Tiefgaragen, sowie offene Stellplätze für den durch die zugewiesene Nutzung verursachten Bedarf.
Im einzelnen werden ausgewiesen:
1,3 Pkw/Wohnung
1 Pkw/45 qm gewerblich genutzte Fläche
36+20 Pkw öffentliche Parkplätze
80 Pkw öffentliche Parkplätze (Park-and-ride)

1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
1.61 Nebengebäude irgend einer Art, die im Bebauungsplan nicht gezeichnet sind, sind unzulässig.

1.7 Anschlußverbot
1.71 Zu- und Abfahrt der Grundstücke an die Verkehrsfläche der Kreisstraße (L 569) sind nicht zulässig.
Bei Eckgrundstücken sind sich beeinträchtigende Beplantungen innerhalb des Straßenecks unzulässig.
1.72 Alle Freiflächen - auch innerhalb der Baugrenzen - soweit nicht als Verkehrsflächen genutzt, sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO vom 6. April 1964
2.1 Gestaltung der Gebäude
2.11 Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich in erster Linie nach der Höhenlage der zu erschließenden Verkehrsflächen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf in den Blocks, deren Erdgeschoß dem Wohnen dient, höchstens 1,15 m über Bordsteinkante hinausragen, bei Gebäudeblöcken, deren Erdgeschoß gewerblicher Nutzung dient höchstens 0,30 m.
Das Erdgeschoß im allgemeinen Wohngebiet wird teilweise stark aufgedockt.

2.2 Dachformen
2.21 Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer festgesetzt. Das oberste Wohn-geschoß wird im WA-Gebiet gestaffelt zurückgesetzt (Penthouse).

2.22 Für die bauliche Anlage mit der teilweisen Überdachung des Kinderspielfeldes wird ebenso eine freie Gestaltung erlaubt. Sie muß jedoch in die Gesamtanlage gestalterisch einbezogen werden.

2.3 Umformerstationen
2.31 Die Umformerstationen sind in die bauliche Anlage des Garagentraktes Block (F), sowie in den Blöcken (A + B) gem. Planeintrag unterzubringen.

2.4 Mülltonnen
2.41 Räume für Großmüllbehälter werden innerhalb der einzelnen Hauseinheiten angeordnet.

2.5 Außenanlagen
2.51 Einfriedigung
Einfriedigung der Wohnhäuser nicht höher als 0,30 m. Im Bereich der Straßenkreuzung ist auf die Sichtverhältnisse zu achten.

2.6 Zugänge, Zufahrten und Stellplätze
2.61 Diese Flächen sind durchgehend zu befestigen.

2.7 Außenwerbung
2.71 Anlagen der Außenwerbung dürfen an Wohngebäuden nicht angebracht werden.
Ausgenommen sind Hinweise 0,15 m für freiberuflich Schaffende.

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet
IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
IV Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise

b Besondere (abweichende) Bauweise offen, jedoch Geb.-Länge bis max. 102 m zulässig
Baulinie
Baugrenze
BT Baueingetiefe
Baugrenze Dachgeschoß (Penthouse)
Gehweg
Fahrbahn
Öffentl. Parkfläche
Zufahrtsverbot
Einfahrt zu den Gemeinschaftsgaragen (GGA + TGA)
Ausfahrt von den Gemeinschaftsgaragen (GGA + TGA)
Umformerstation
Großmüllbehälter Innerhalb des einzelnen Wohneinheiten
Spieleplatz
Grünfläche als Bestandteil v. Verk. Anl. i. S. V. (§ 127 (2) 3 BBauG)
Bepflanzungsvorschriften (§ 9 (1) 16 BBauG) s'he. Festsetzungen
Überbaubare Fläche für Tiefgarage s'he. Festsetzungen
Gemeinschaftsstellplätze
Sichtflächen (v.d. Bebauung freizuhaltende Grundstücke)
Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,80 m hoch
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Unverbändl. künftige Grundstücksgrenze
Abtöschung - Verhältnis 1 : 4
Straßenbegrenzungslinie



Stadt Karlsruhe
Neureut

BEBAUUNGSPLAN VEILCHENSTRASSE

M. 1:1000

Verfahrensvermerke

Beschluß des Gemeinderats Neureut zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2, Abs. 1, BBauG) am 15. 12. 1970

Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 30. 5. 1972

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat Neureut gebilligt am 30. 5. 1972

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2, Abs. 6 BBauG vom 13. 6. 72 bis 13. 7. 72

Vom Gemeinderat Neureut als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 25. 7. 1972

Genehmigt mit Auflagen durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0221/175 am 17. 1. 1973 mit Auflage

Öffentliche Auslegung des genehmigten Bebauungsplans laut Auflage des Regierungspräsidiums Karlsruhe gem. § 2, Abs. 6 BBauG vom 13. 2. 73 bis 13. 3. 73

Beschluß zur Satzungsänderung durch den Gemeinderat Neureut (§ 10 BBauG) zur Erfüllung der Auflagen des Regierungspräsidiums Karlsruhe am 27. 3. 1973

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit der Bekanntmachung am 6. 4. 1973

Im Rathaus Neureut für die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) ab dem 6. 4. 1973

Neu angefertigt
Karlsruhe, den 21. 11. 1975
Stadtplanungsamt

Martin
Dr. Martin
Stadtoberbaudirektor

