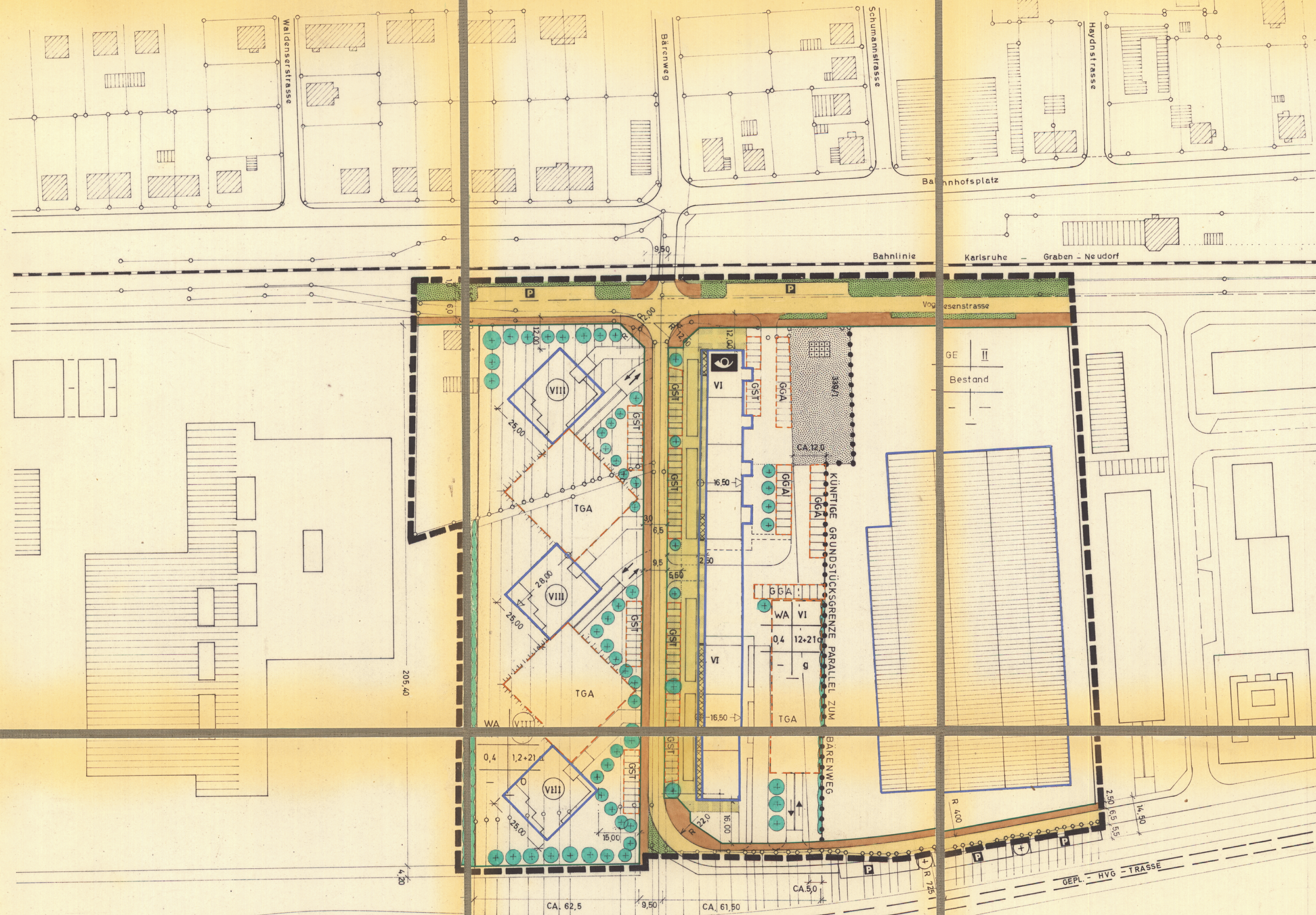




NR. 467

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

Begrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Bärenweg" wird umgrenzt im Süden einschließlich von den Grundstücken Fl.Nr. 5234/3 und 5129, im Osten von der geplanten HVG-Bahn, im Norden einschließlich von dem Grundstück Fl.Nr. 320/2 und im Westen einschließlich von der Vogesenstraße.

Erforderlichkeit und Ziele der Planung:

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung des oben bezeichneten Gebietes. Er soll insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern. Ferner soll durch den Bebauungsplan einmal eine Verbindung vom alten Ortsteil zum geplanten "Neuen Zentrum" und zum anderen eine weitere Konzentration entlang der HVG-Bahn geschaffen werden. Der Teilbebauungsplan "Am Bärenweg" wurde in Anlehnung an die bereits vorhandene städtebauliche Konzeption für den Gesamtbereich aufgestellt und ist somit ein Teil der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde Neureut. Schließlich entspricht der Bebauungsplan der überörtlichen Planung.

Bestehende Rechtsverhältnisse:

Soweit rechtsgültige Bebauungspläne bestanden haben, wurden diese vor Aufstellung des neuen Bebauungsplanes rechtzeitig aufgehoben.

Erschließung:

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die bereits ausgebauten Vogesenstraße sowie über den noch auszubauenden Bärenweg. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. Über die Verwendung von Gas als Heizmaterial sind derzeit noch Überlegungen im Gange.

Planung:

Im Planungsgebiet wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt um den Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und dergleichen sollen in den Erdgeschoss untergebracht werden. Das Gewerbegebiet bzw. der Betrieb der Firma Trouillier wurde als Bestand übernommen. Gleichzeitig wurde das Gewerbegebiet im schriftlichen Teil hinsichtlich seiner künftigen Nutzung eingeschränkt, um bei eventuellen Nutzungsänderungen das Aufkommen von Immissionen auf die angrenzenden Wohngebiete zu verhindern. Die Geschözzahlen wurden gewählt, um im Planungsgebiet als Tor zum geplanten "Neuen Zentrum" einen besonderen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Trotz der relativ hohen Verdichtung ist im allgemeinen Wohngebiet durch die weitgehende Anordnung von Tiefgaragen in unmittelbarer Wohnnähe ausreichende Bewegungsfläche für Kinder sowie Grünfläche geschaffen.

Den gesundheitlichen Belangen der Bevölkerung konnte durch die Einschränkung des Gewerbegebietes in der Nutzung weitgehendst Rechnung getragen werden. Im übrigen wurden im Plangebiet Anpflanzungen angeordnet, um zusätzlich eine gewisse Abschirmung gegenüber eventuellen Immissionen zu erreichen.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Max. Zahl der Wohnungen je Gebäude	

Verwirklichung:

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Baureifmachung und Erschließung des Baugebietes dienen. Die Aufstellung der Grundstücke erfolgt im Maßstabsverfahren. Das Plangebiet wird durch eine Baugesellschaft verwirklicht.

Kosten:

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen teilen sich wie folgt auf:

1. Straßenkosten einschließlich Gehwege und öffentliche Parkplätze ca. 210 000, -- DM
2. Entwässerung (Trennsystem) ca. 112 000, -- DM
3. Stromversorgung ca. 140 000, -- DM
4. Wasserversorgung ca. 115 000, -- DM
5. Straßenbeleuchtung 23 000, -- DM

Die Kosten sind weitgehendst durch satzungsmäßige Beiträge abgedeckt.

Neureut, den 12. 2. 1973

Der Bürgermeister

gez. Meinzer

Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GE Gewerbegebiet
- III Zahl der Vollgeschosse
- (III) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- TGA Tiefgaragen
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- Arkaden
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gehweg
- Fahrbahn
- P Öffentliche Parkfläche
- Geh- und Leitungsrecht
- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebiet für Bäume
- Abschirmpflanzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Kleingärten
- Straßenbegrenzungslinie

Schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und § 111 LBO

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im "allgemeinen Wohngebiet" sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten nur im Erdgeschoß zulässig (Abs. 5).
 - 1.2 Im WA ist als Ausnahme die Einrichtung eines Postamtes zulässig. Im übrigen sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig (vergl. § 1 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO nur solche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten keine nach den jeweils maßgebenden Vorschriften im WA unzulässige Immission hervorrufen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu 0,3 je Baugrundstück erhöht werden.
 - 2.2 Die als Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann durch ein zurückgesetztes Geschoß (Penthouse) überschritten werden.
3. Gestaltung
 - 3.1 Höhenlage: die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Höhenlage der zu erschließenden Verkehrsflächen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf in den nachstehenden Gebäuden über Bordsteinkante höchstens hinausragen:
im WA-Gebiet 1,15 m
 - 3.2 Dachformen
 - 3.21 Im WA-Bereich sind nur Flachdächer zulässig.
 - 3.22 Für Garagenzellen sind Flachdächer bis max. 5° Neigung vorgeschrieben. Diese sind gestalterisch einheitlich zu erstellen.
4. Nicht überbaute Grundstücksfläche
 - 4.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist, wenn möglich, zu begrünen.
 - 4.2 Zulässige Zufahrten und Stellplätze sind zu befestigen.

Stadt Karlsruhe

Neureut

BEBAUUNGSPLAN B Ä R E N W E G

M. 1:1000

5. Einfriedigungen
 - 5.1 Die Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 0,80 m nicht überschreiten.
 - 5.2 Einfriedigungsmauern sind unzulässig.
6. Bepflanzungen
Auf den im Plan vorgesehenen Stellen ist aus schallschutz-technischen Gründen eine dichte Abschirmpflanzung vorgeschrieben.
7. Antennen
Es sind Gemeinschaftsantennen zu errichten.

Verfahrensvermerke

- Beschluß des Gemeinderats Neureut zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1, BBauG) am 19. 1. 1971
- Änderung Aufstellungsbeschuß am 25. 7. 1972
- Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat Neureut gebilligt am 25. 7. 1972
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2, Abs. 6 BBauG am 15. 8. 72 bis 15. 9. 72
- Vom Gemeinderat Neureut als Sitzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 3. 10. 1972
- Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0221/78 am 17. 1. 1973 mit Auflage
- Öffentliche Auslegung des geänderten 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 gefertigt
- Karlsruhe, den 21. 11. 1975

Stadtplanungsamt

Dr. Martin
Stadtoberbaudirektor