

# BEBAUUNGSPLAN „WILDPARK“

M 1:1000  
ZEICHENERKLÄRUNG

- WA ALLEGINES WOHNGEBIET
- II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖHENGRENZE)
- III UNTERGESCHOSS (BRÄUNGESCHOSS)
- DL GRUNDFLÄCHENZAHLE
- GS GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ▲ NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GENWEG
- FAHRBAHN
- STRASSENRESERVENLINIE
- ÖFFENTLICHE PARKEFLÄCHE
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GRENZE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
- LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GRUNDSTÜCKE M. P. I UND W
- GEHRECHT
- STÜTZMAUER
- MULTITONNENSTANDORTE
- BÖSCHUNGEN
- GRÜNFLÄCHE
- 17 ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNGEN
- HECKEN
- 110,70 HÖHENLAGE DER STRASSEN, WEGE, PLÄTZE BEZOGEN AUF DAS NEUE HÖHENSYSTEM
- UMFORMERSTATION
- HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER GEBÄUDEHAUPTRICHTUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- Hinweise**
- Bei Ausführung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdschoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden. Als Rückstauhöhe ist der nächst höhere Kanalschachdeckel maßgebend.
  - Es ist damit zu rechnen, daß die Gebäude vom Grundwasserstand beeinflusst werden. Die Bauvorhaben sind gegen Grundwasser entsprechend auszubilden.
  - Da die Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen in den Bereich des schwankenden Grundwasserstandes zu liegen kommen, sind dieselben gegen Auftrieb zu sichern. Ebenfalls ist die Dichtigkeit der Abwasserleitungen und -schächte besonders zu gewährleisten.
  - Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone I des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Karlsruhe. Mit Belastung durch Fluglärm ist zu rechnen.
  - Die Auffüllung des Geländes muß mit Material erfolgen, welches keine grundwassergefährdenden Bestandteile enthält (Wasserrechtsverfahren).
  - Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 1.1.1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I von 28.11.1968, Nr. 84, S. 1237).
  - Bedingt durch die Auffüllung des Geländes muß mit Erschwernissen bei der Gründung gerechnet werden.

Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Bebauungsplan, zeichnerischer Teil
- Schriftliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Begründung
- Hinweise
- Freiflächenplan

Nr. 13-24/0233/6  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
Karlsruhe, den 19.7.1976  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe  
im Auftrag  
v. Leibold

Beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) bzw. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 12, Satz 1, BBauG n.F.)  
am 19.02.1977...

KARLSRUHE, DEN 22.12.1975  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
h. Krumpholtz  
STADTPLANUNGSAMT  
Schmidt

GEANDERT: 26.2.78 / 4.5.78 / 12.5.78

8. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen folgende Kosten:

8.1 Erschließungsaufwand nach dem Bundesbaugesetz

Grunderwerb	ca. 33.000 DM
Freilegung und Erdbewegung	ca. 450.000 DM
Fahrbahn mit Bordsteinen, Rinnenplatte und Fahrbahnentwässerungsanteil	ca. 537.000 DM
Gehwege / Radwege	ca. 679.000 DM
Öffentliche Parkplätze	ca. 128.000 DM
Grünflächen	ca. 174.000 DM
Beleuchtung	ca. 123.000 DM
2 Treppenbauwerke	ca. 56.000 DM
<b>Gesamt</b>	<b>2174.000 DM</b>

In dieser Aufstellung sind die Kosten für die vorhandenen Fahrbahnen Am Wald, Rotornweg sowie Fahrbahn und Gehwege Weißdornweg nicht enthalten.

8.2 Übriger Erschließungsaufwand

Kanalanteil für Grundstücksentwässerung	ca. 800.000 DM
Gasversorgung	ca. 773.000 DM
Wasserversorgung	ca. 395.000 DM
Stromversorgung	ca. 390.000 DM
<b>Gesamt</b>	<b>2703.000 DM</b>

8.3 Verträge

Über die Kosten Ziff. 8.1 und 8.2 wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Bauträger und der Stadt Karlsruhe abgeschlossen.

**Schriftliche Festsetzungen**

- Auf den mit Läden bezeichneten Grundstücken sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, die Nutzungen nach Nr. 4, 5 und 6 sind nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).
- Mit Ausnahme der mit Läden bezeichneten Grundstücke sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

1. Situation und Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt unmittelbar nördlich der ehemaligen Gemarkungsgrenze im Ortsteil Neureut. Es wird umgrenzt im Süden von der Straße Am Wald, im Osten vom verl. Börenweg, im Norden von dem vorhandenen Baggersee und im Westen von der Weißdornweg und dem Rotornweg.

Das Gelände ist eine ehemalige Kiesgrube und soll um ca. 2 m aufgefüllt werden.

Das Baugebiet grenzt im Süden unmittelbar an die vorhandene Heide-siedlung und an die Wohnsiedlung für amerikanische Streitkräfte in der Erzbergerstraße.

2. Flächennutzungsplan

Bereits der Entwurf des Flächennutzungsplans Neureut sah die Erweiterung der Wohnsiedlung Heide vor. Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Karlsruhe, Entwurf 1975, ist diese Fläche als Wohngebiet dargestellt. Die nordöstlich daran angrenzende Fläche soll künftig einer Mischnutzung zugeführt werden.

3. Geplante Nutzungen

Es ist beabsichtigt, die gesamte Fläche als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Als Bebauung sind zweigeschossige Einzelhäuser am künftigen Rotornweg, im übrigen ein- bis zweigeschossige Winkelreihenhäuser vorgesehen.

Für die Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs sollen in die Gebäude an dem Weißdornweg Läden eingebaut werden.

4. Kinderspielflächen

Die privaten Kinderspielflächen werden auf den Baugrundstücken gemäß § 13 Landesbauordnung hergestellt. Als Ergänzung hierzu sind innerhalb des Planungsgebietes mehrere kleine, öffentliche Kinderspielflächen ausgewiesen für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre. Ein weiterer öffentlicher Spielfläche für Kinder und Jugendliche soll außerhalb des Planungsgebietes unmittelbar nordwestlich beim Baggersee hergerichtet werden.

5. Erschließung

a) Öffentliche Verkehrsmittel

Von der Endhaltestelle Erzbergerstraße der Buslinie 72 bis zu den Wohngebäuden beträgt die Entfernung zwischen 250 und 600 m. Dies ist eine zumutbare Entfernung.

b) Äußeres Straßennetz

Über die Landstraße Am Wald, die einen Anschluß an die Linkeheimer Landstraße hat, ist das Baugebiet an die Innenstadt angeschlossen. Der vorhandene Anschluß an die Linkeheimer Landstraße wird zunächst geringfügig verbessert. Im Endausbau, wenn das nordwestlich angrenzende künftige Mischgebiet erschlossen wird, soll ein neuer Verkehrsanschluß an die Linkeheimer Landstraße hergestellt werden.

c) Inneres Straßennetz

Die innere Erschließung erfolgt von der Straße Am Wald über den verl. Börenweg sowie einige Stichstraßen, welche ca. die Hälfte der Grundstücke direkt erschließen, außerdem die in Gruppen zusammengefaßten Garagenzellen für die Wohngrundstücke, die lediglich über Wohnwege erschlossen werden.

d) Ver- und Entsorgung

Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, wobei die hochliegenden Gelände - teile an die bestehende Entwässerung des Gebiets Heide und das tiefliegende Gelände über eine noch zu bauende Vorflut an die städtischen Hauptentlastungskanalweg/Erzbergerstraße angeschlossen wird.

Gas- und Wasserleitungen sowie Stromkabel werden im Baugebiet ausgelegt.

6. Flächennutzungsstatistik

10 zweigesch. Einzelhäuser	= 20 Wohninh.	ca. 54 Einw.
55 zweigesch. Reihenhäuser	= 110 Wohninh.	ca. 297 Einw.
53 eingesch. Winkelreihen.	= 106 Wohninh.	ca. 254 Einw.
3 Grundstücke f. zweigesch. Gebäude mit Läden	= 6 Wohninh.	ca. 16 Einw.
<b>Gesamt</b>	<b>245 Wohninh.</b>	<b>ca. 621 Einw.</b>

245 priv. Stellplätze oder Garagen und 60 öffentliche Parkplätze.

Gesamtfläche des Feststellungsbereichs	ca. 10,2 ha
Hiervon für Wohnbaufläche	ca. 7,4 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,5 ha
Fahrbahn und öffentliche Parkplätze	ca. 1,2 ha
Fußwege	ca. 1,1 ha

7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich, da der größte Teil der zur Feststellung kommenden Fläche sich im Besitz einer einzelnen Firma befindet. Die Baugrundstücke werden durch Veränderungsnachweis gebildet.

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 29. JUNI 1976 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 1. FEB. 1977 rechtsverbindlich geworden.

STADT KARLSRUHE  
M. Schmidt  
Stadtsyndikus

