

### 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. Bärenweg, im Norden von dem noch vorhandenen Baggersee und im Westen von der Weißdornweg und dem Rotdornweg.

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

Das Baugebiet grenzt im Süden unmittelbar an die vorhandene Heidesiedlung 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 Rotdornweg, 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. Kinderspielplätze

Die privaten Kinderspielplätze werden auf den Baugrundstücken gemäß § 13 Landesbauordnung hergestellt. Als Ergänzung hierzu sind innerhalb des Planungsgebietes mehrere kleine, öffentliche Kinderspielplätze ausgewiesen für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz 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 Randstraße am Wald, die einen Anschluß an die Linkenheimer Landstraße hat, ist das Baugebiet an die Innenstadt angeschlossen. Der vorhandene Anschluß an die Linkenheimer Landstraße wird zunächst geringfügig verbessert. Im Endausbau, wenn das nordwestlich angrenzende künftige Mischgebiet erschlossen wird, soll ein neuer Verkehrsanschluß an die Linkenheimer Landstraße hergestellt werden.

c) Inneres Straßennetz

Die innere Erschließung erfolgt von der Straße am Wald über den verl. Bärenweg sowie einige Stichstraßen, welche ca. die Hälfte der Grundstücke direkt erschließen, außerdem die in Gruppen zusammengefaßten Garagenzeilen 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 den städtischen Hauptentlastungskanalweg/Erzbergerstraße angeschlossen wird.

Gas- und Wasserleitungen sowie Stromkabel werden im Baugebiet ausgelegt.

6. Planungsstatistik

10 zweigesch. Einzelhäuser	= 20 Wohneinh.	ca. 54 Einw.
55 zweigesch. Reihenhäuser	= 110 Wohneinh.	ca. 297 Einw.
53 eingesch. Winkelreihenh.	= 106 Wohneinh.	ca. 254 Einw.
3 Grundstücke f. zweigesch. Gebäude mit Läden	= 6 Wohneinh.	<u>ca. 16 Einw.</u>
		ca. 621 Einw.

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.

## 8. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen folgende Kosten:

8.1 Erschließungsaufwand nach dem Bundesbaugesetz	
Grunderwerb	ca. <u>33.000</u> DM
Freilegung und Erdbewegung	ca. 450.000 DM
Fahrbahn mit Bordsteinen, Rinnenplatte und Fahrbahmentwässerungsanteil	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. 50.000 DM
	<hr/>
	2174.000 DM

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

8.2 Übriger Erschließungsaufwand	
Vorflutkanal	ca. 800.000 DM
Kanalanteil für Grundstücksentwässerung	ca. 773.000 DM
Gasversorgung	ca. 395.000 DM
Wasserversorgung	ca. 390.000 DM
Stromversorgung	ca. 345.000 DM
	<hr/>
	2 703.000 DM

### 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

1. 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).

2. Mit Ausnahme der mit Läden bezeichneten Grundstücke sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Grenzabstand.
5. Als Dachform wird Satteldach festgesetzt. Zur Dachdeckung sind dunkel engobierte Ziegel oder Dachsteine zu verwenden (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Kniestock sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
7. Garagen, soweit nicht in den Hauptbaukörper einbezogen, sind mit Flachdach, max. 2% Neigung auszubilden.  
Die zusammengefaßten Garagen sind einheitlich hinsichtlich Material, Farben und Gestalt zu errichten (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
8. Die Reihenhäuser sind aus gestalterischen Gründen gruppenweise einheitlich auszuführen, insbesondere Traufhöhe, Dachgesims und Bautiefe. (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
9. Als Geländehöhe wird die Gehweghinterkante festgelegt. Im Vorgartenbereich sind die Grundstücksflächen bis auf diese Höhe aufzufüllen. Im rückwärtigen und seitlichen Bereich ist aus wasserrechtlichen Gründen die Auffüllhöhe auf mindestens 109,70 ü NN festgesetzt, dabei sind die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke einander anzugleichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 9 BBauG in Verbindung mit § 111 Abs. 1, Nr. 6 LBO).
10. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen. Die Festsetzungen nach Abs. 9 bleiben dabei unberührt (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
11. Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzung nur Rabatten bis 0,20 m Höhe zulässig, sonst keine Einzäunung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
12. Im übrigen sind als Grundstückseinfriedigung nur Hecken oder Strauchpflanzungen bis 2,00 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun eingezogen werden (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
13. Die Garagenhöfe sind mit einer 2,00 m hohen Mauer gegen die Wohnbebauung abzuschließen (§ 69 Abs. 9 LBO)
14. Die nach § 89 Abs. 2 Nr. 12, 13 und 23 (Stützmauern, Einfriedigungen und Aufschüttungen und Abgrabungen) genehmigungsfreien Vorhaben sind genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
15. Die Baugenehmigungsbehörde kann die Vorlage eines Bepflanzungsplans verlangen (§ 1, Abs. 4 BauVorLVO)
16. Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 9 BBauG)

17. Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Pflanzen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,75 m über die Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).
18. Vor Garagen und Abschrankungen von Stellplätzen ist ein Stauraum von 5,00 m anzulegen (§ 2 Abs. 2 GaVO).
19. Um Baumpflanzungen nicht zu verhindern, sind Hausanschlußleitungen innerhalb des Zugangsbereichs zu verlegen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
20. Wo im Bebauungsplan Bepflanzung bindend vorgeschrieben ist, sind großkronige Bäume und Gehölze zu pflanzen. Die eingezeichneten Baumstandorte sind verbindlich. Eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen, Einfahrten und Feuerwege fordern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG). Eine Überpflanzung der Leitungstrassen mit Bäumen ist nicht möglich. Es ist ein Baumabstand von mind. 5,0m einzuhalten.
21. Grundstücke, die an einer befahrbaren Straße liegen, können eine Grundstückszufahrt erhalten, jedoch von max. 5,00m Breite. (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
22. Den Bauanträgen sind Geländeschnitte auf NN und Straßenachsen bezogen beizugeben (§ 1 Abs. 4 BauVorLVO).
23. Als Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens) wird 0,20 m bis 0,40 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden Gehweghinterkante (gemessen in Hausmitte), von der aus der Anschluß des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche erfolgt.  
Ausgenommen hiervon ist das Gebiet zwischen Bärenweg und mittlerer Erschließungsstraße bei dem als Bezugspunkt die Höhe des geplanten Geländes analog gilt (§ 111 Abs. 1, Nr. 1 LBO).
24. Das Heizen mit flüssigen und festen Brennstoffen ist nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Holz und Holzkohle in offenen Kaminen verbrannt werden (§ 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO).
25. Müllgefäße sind optisch abgeschlossen auf den Baugrundstücken nicht weiter als 15,00 m vom Fahrbahnrand entfernt, bzw. auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Plätzen unterzubringen, Bei Verwendung von Schränken ist ein Modell zu wählen, welches auch Großmülltonnen (220 l) aufnehmen kann (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LVO).

[Die Müllgefäße sind von den Pflichtigen zu den festgelegten und ortsüblich bekannt gemachten Abfahrzeiten abgedeckt vor dem Grundstück zur Entleerung bereitzustellen, daß der Verkehr nicht behindert wird. Nach ihrer Entleerung sind die Müllgefäße unverzüglich zu entfernen (§ 10 Abs. 2 Müllabfuhrnutzung des Ortsteils Neureut)].

## Hinweise

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

Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

1. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil
2. Schriftliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Begründung
2. Hinweise
3. Freiflächenplan

Nr. 13-24/0233/6

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 19.7.1976

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Leibold

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

*Schmitt*

Schmitt  
Stadtsyndikus