

BEBAUUNGSPLAN PFINZTOR DURLACH

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND ERLÄUTERUNGEN

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 07.09.1976 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 26.11.1976 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus

Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

1. Der Bebauungsplan
2. Der Freiflächenplan
3. Die zeichnerischen Erläuterungen Blatt 1 - 9
4. Die schriftlichen Festsetzungen

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG
2. Hinweise

1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baulinien und Baugrenzen (Baubereich) sowie verbindliche Geschosßzahlen festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BBauG).
 - 1.2 Bei Reihen- und Winkelhäusern sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 Bau NVO).
 - 1.3 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke für die 1- bis 2-geschossigen Gebäude sind zeichnerisch festgesetzt durch die geplanten Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Buchst. c BBauG).
 - 1.4 Es ist "geschlossene Bauweise" festgesetzt
2. Baukörper
 - 2.1 Umfang und Maß der Baukörper sind im Plan festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG).
 - 2.2 Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoßboden-Gelände) beträgt allgemein maximal 0,30 m, bei den Häusern 1-3, 9, 10, sowie 14-16 maximal 0,90 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d BBauG).
3. Dächer
 - 3.1 Die Dachneigung beträgt 20° - 25° bei allen Gebäuden (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
 - 3.2 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur insoweit zugelassen, als sie in den zeichnerischen Erläuterungen ausgewiesen sind (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
 - 3.3 Im Mittelhochbau ist ein Dachausbau im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen zulässig. Die Kniestockhöhe ist hier zwingend mit 1,00 m festgesetzt (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
 - 3.4 Bei Reihen- und Winkelhäusern ist ein Dachausbau nur über dem Erdgeschoß im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen zulässig. In diesem Fall darf ein Kniestock maximal 1,00 m hoch ausgebildet werden. Bei zweigeschossigen Einzelhäusern ist kein Kniestock zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
 - 3.5 Als Dachdeckung sind Asbestzementplatten schwarzgrau zu verwenden. Giebel- und Kniestockflächen sind mitzuverkleiden. Bei zweigeschossigen Reihen- und Winkelhäusern sind Giebel- und Traufseiten bis 20 cm unter Traufe zu verkleiden (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
 - 3.6 Dachüberstände an Giebel und Traufe sind nicht zulässig. Der Überstand an UK Verkleidung beträgt maximal 0,12 m (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

4. Erscheinungsbild

- 4.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Material und Farbe einheitlich zu behandeln (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 4.2 Im Dachgeschoßbereich sind Fenster und sichtbare Holz-
teile dunkel zu behandeln (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.3 Die Anbringung oder Aufstellung von Werbeanlagen und Verkaufsautomaten ist genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
- 4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 4.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch auf nichtüberbaubaren Flächen und im Grenzabstand.

5. Garagen

- 5.1 Freistehende Garagenzellen erhalten geneigte Dächer gemäß Ziffer 3 (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 5.2 Die sichtbar bleibenden Deckenflächen der teilweise überbauten Garagen sind flächig zu begrünen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

6. Außenanlagen

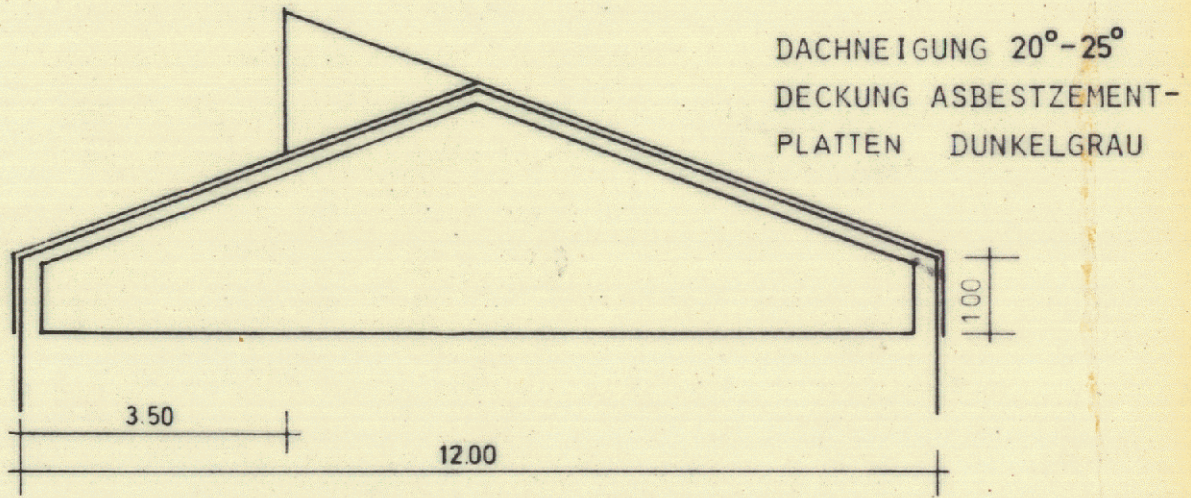
- 6.1 Die Außenanlagen einschließlich der Verkehrsflächen sind einheitlich anzulegen und zu unterhalten. Grundlage hierfür ist der Freiflächenplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
 - 6.2 Wegbeläge, Hofflächen und Stützmauern, Pflanz- und Wasserflächen, Müllwagenboxen, Außenbeleuchtungen und sonstige Elemente der Außenanlagen sind in Material und Farbe einheitlich für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes zu behandeln. Dies gilt auch soweit diese nicht ausdrücklich im Freiflächenplan festgelegt sind (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und 6 LBO).
 - 6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Baubereiche sind unzulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
 - 6.4 Die im Freiflächenplan angegebenen Bepflanzungen sind verbindlich. Der genaue Standort der Bäume kann im Bereich von Leitungstrassen und Feuerwehrwegen geringfügig verändert werden (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO). Eine Überpflanzung der Leitungstrassen mit Bäumen ist nicht möglich. Es ist ein Baumabstand von mind. 5m einzuhalten.
 - 6.5 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen (§ 13 Abs. 1 + § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
- #### 7. Einfriedigungen
- 7.1 Die im Freiflächenplan angegebenen Grenzmauern sind verbindlich (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

- 7.2 Sonstige Einfriedigungen sind weder im Mittelhochbau noch in den Vorgärten der Reihen- und Winkelhäuser zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
- 7.3 Auf den gartenseitigen Grenzen zwischen den einzelnen Reihenhäusern und Winkelhäusern sind Sichtschutzwände in dunkel behandeltem Holz bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
8. Heizung
Feste und flüssige Brennstoffe dürfen im Gebiet des Bebauungsplanes zu Heizzwecken nicht verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Holz und Holzkohle in offenen Kaminen (§ 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO).
9. Von den Festsetzungen in Ziffer 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 und 4.2 können im Einzelfall für selbständige Baueinheiten (Baubabschnitte, Zeilen) Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes nicht beeinträchtigt wird.

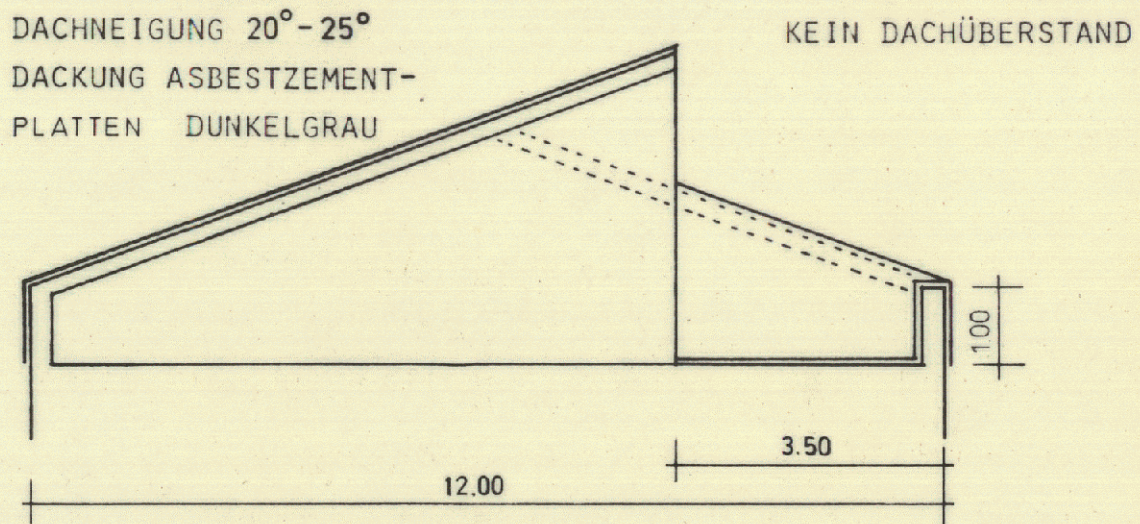
Hinweise

1. Die Gebäude sind je Block bzw. Zeile oder Gruppe gleichzeitig nach einem gemeinsamen Plan zu erstellen.
2. Die Inneren Verbindungswege werden für den allgemeinen Kraftverkehr gesperrt. Zeichen 250 StVO mit Zusatzschild "Ausgenommen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge im Schritttempo".
3. Die Garagen sind als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, die Zuordnung ist im Bebauungsplan durch Hausnummern gekennzeichnet.
4. Im vom Straßenlärm gefährdeten Bereich entlang der Pfinzstraße sind die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (Vornorm) und die Richtlinien des Innenministeriums für die Vorausberechnung der Geräuscheinwirkung von überörtlichen Straßenverkehrsanlagen auf Wohnbauflächen und zum Wohnen bestimmte Baugebiete vom 11. 5. 1970 zu beachten.
5. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung in der ab 1. 1. 1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 28. 11. 1968, Nr. 84, S. 1237).
6. Für die Häuser E5, E12-14, E22, E33-35 und E47-50 können sämtliche sanitären Anschlüsse im Kellergeschoss nur über eine Hebeanlage an die öffentlichen Kanäle angeschlossen werden.

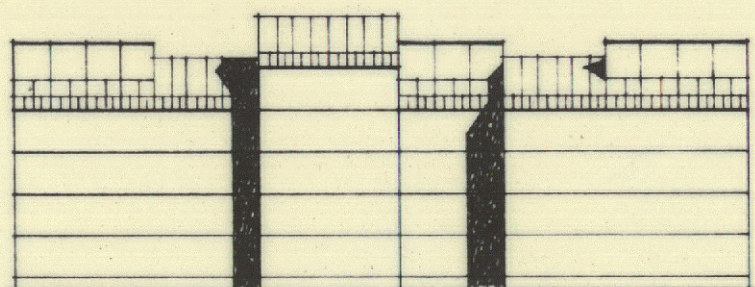
SKIZZE ZUM DACHGESCHOSS MITTELHOCHBAU
(VGL. ZIFF. 3 DER SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN)



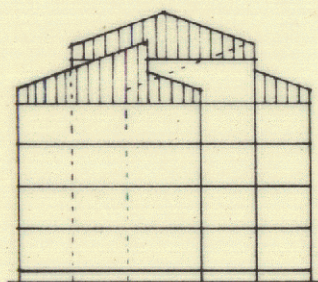
A NORMALQUERSCHNITT



B QUERSCHNITT PULTDACH

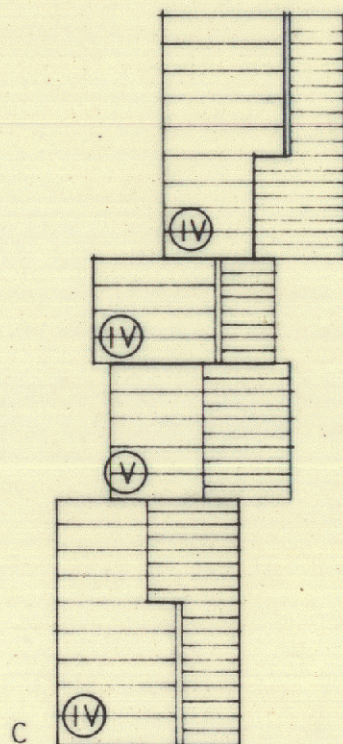


A

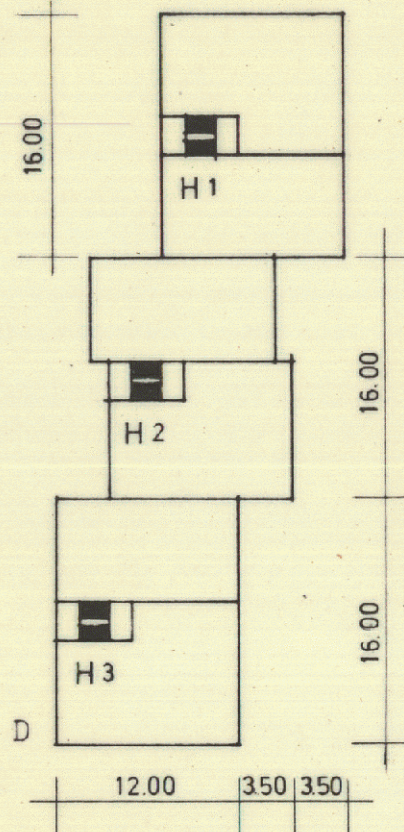


B

- A ANSICHT OST
- B ANSICHT SÜD
- C DRAUFSICHT
- D GRUNDRISS-SCHEMA



C



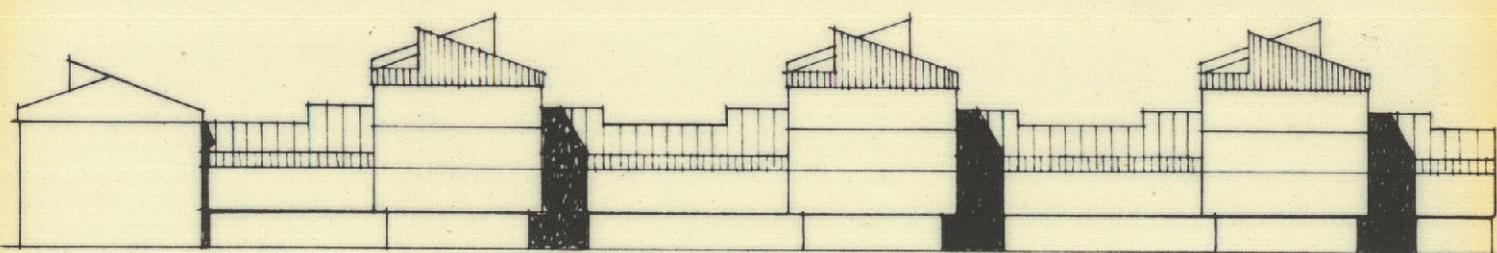
D

DIE HAUSGRUPPE IST ALS EINHEIT ZU BEHANDELN, SOCKELHÖHE MAX. 0,90 M

HAUS 1. 4 VOLLGESCHOSSE, ZWEISPÄNNER, EINGANG VON WESTEN, VORGESEHEN JE GESCHOSS 1 DREIZIMMER- UND 1 ZWEIZIMMERWOHNUNG.

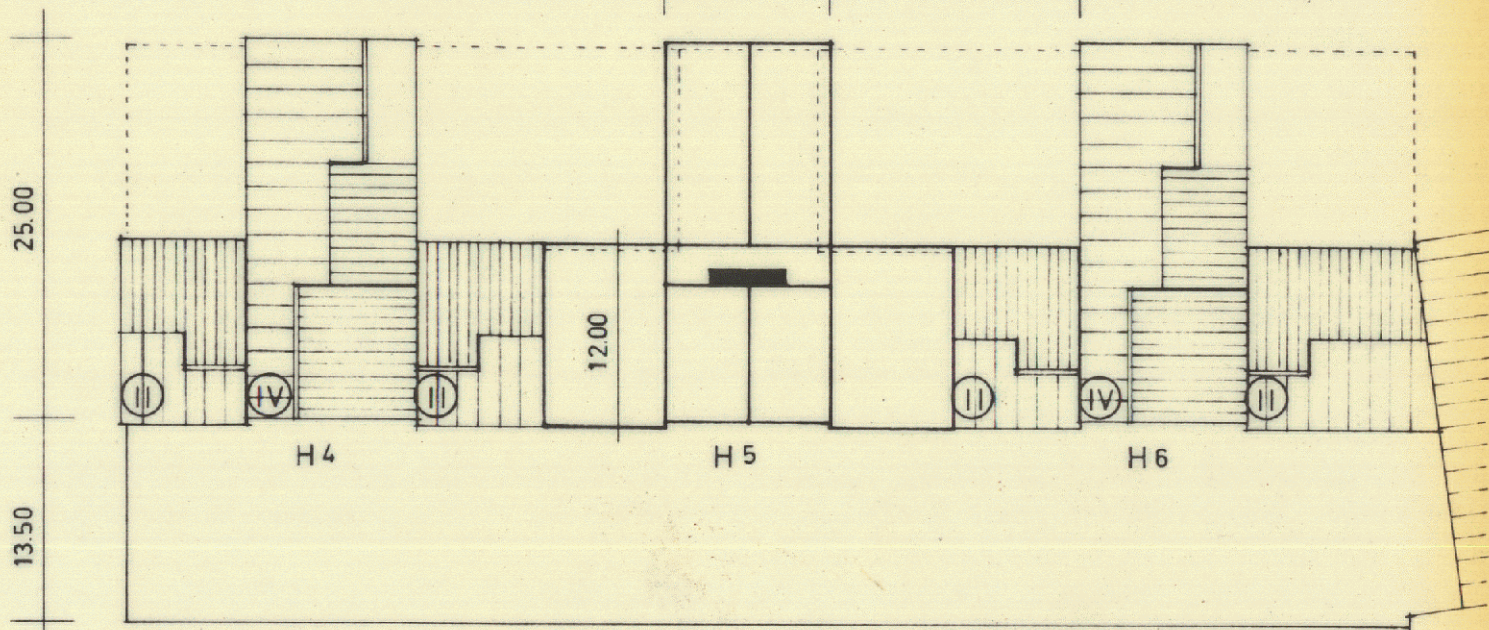
HAUS 2. 4 - 5 VOLLGESCHOSSE, 1 DREIZIMMERWOHNUNG MEHR, SONST ALLES WIE HAUS 1

HAUS 3. WIE HAUS 1



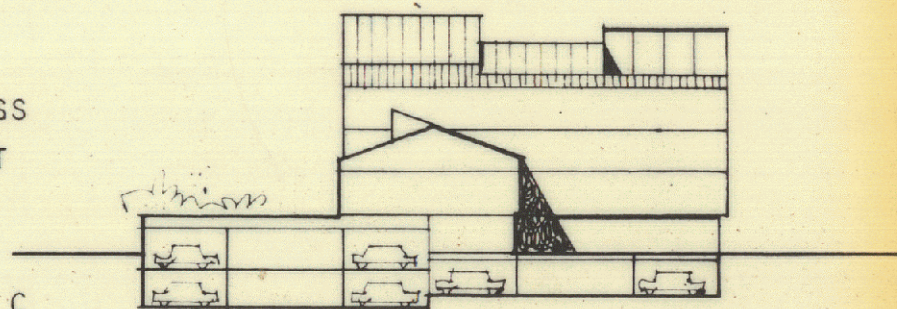
A

10.50
- 11.00 16.50
- 16.00



B

- A ANSICHT NORD
- B DRAUFSICHT + GRUNDRISS
- C ANSICHT OST + SCHNITT



C

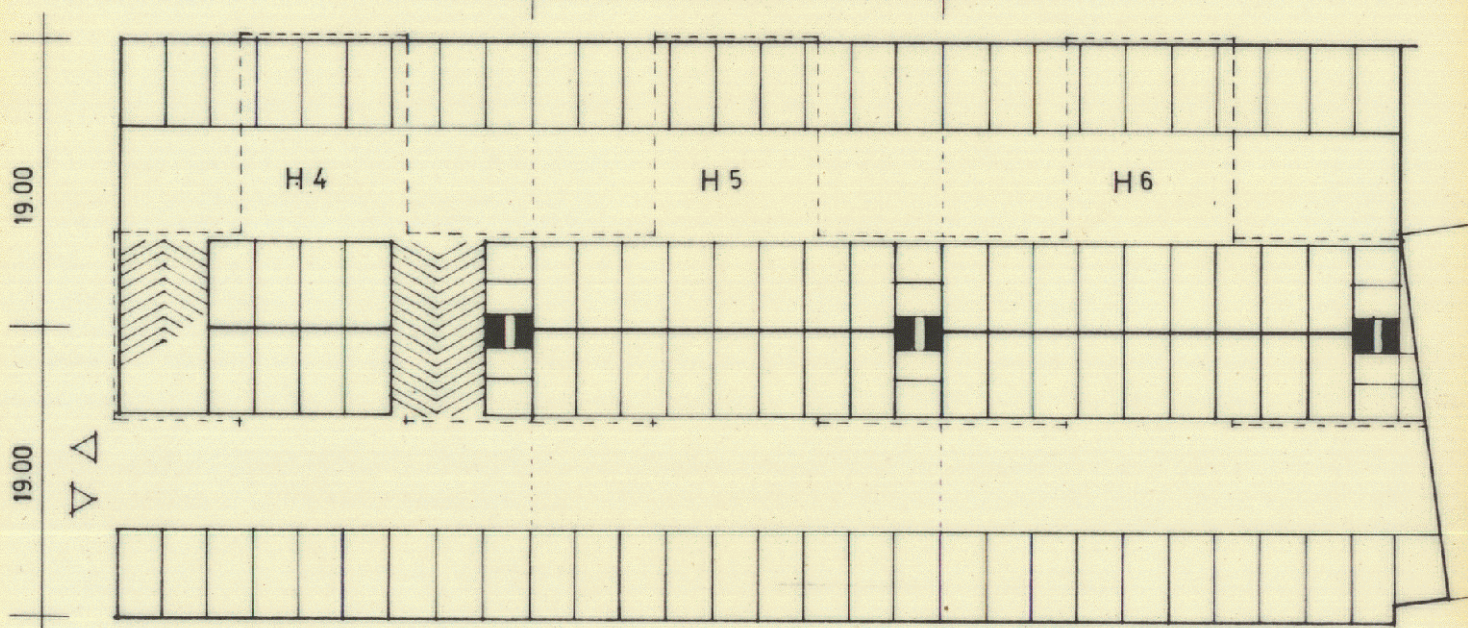
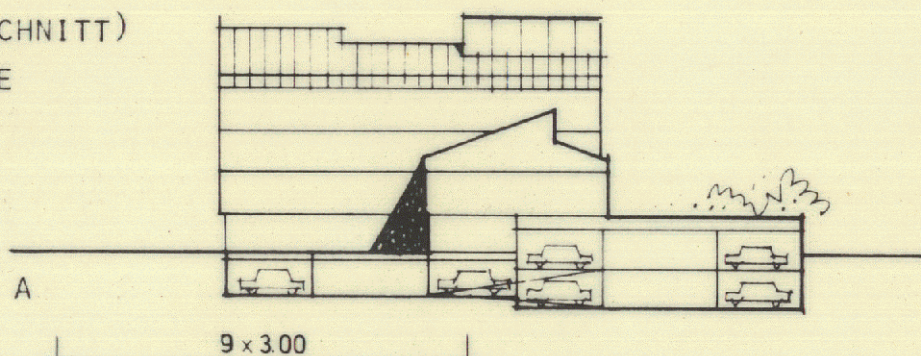
HAUS 4 - 6

BILDEN ALS HAUSGRUPPE BAUTECHNISCH EINE EINHEIT MIT DER DARUNTERLIEGENDEN TIEFGARAGE.

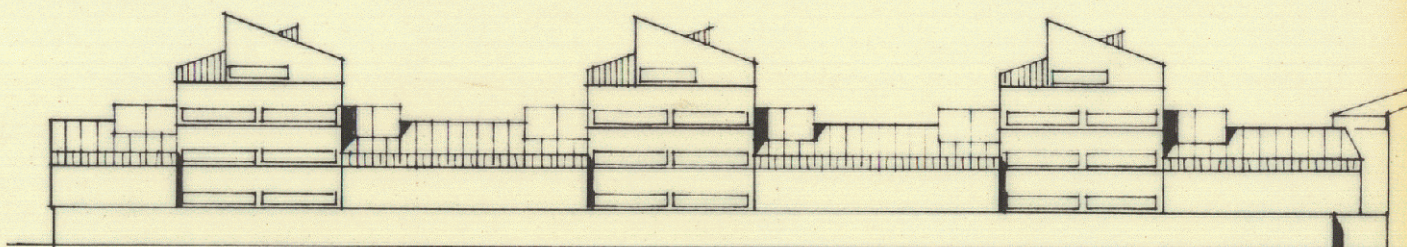
IM ERDGESCHOSS NUR NEBENRÄUME UND GARAGE ENTHALTEN, WOHNUNGEN ERST AB 1. OBERGESCHOSS

JE HAUS SIND (VIERSPÄNNER) PRO OBERGESCHOSS 2 ZWEIZIMMERWOHNUNGEN (OST UND WEST) SOWIE 2 EINZIMMERWOHNUNGEN (SÜD-ORIENTIERT) VORGESEHEN, IM 1. OBERGESCHOSS SEITLICH BEIDERSSEITS JE 1 DREIZIMMERWOHNUNG.

- A ANSICHT WEST (SCHNITT)
 B GRUNDRISS GARAGE
 C ANSICHT SÜD



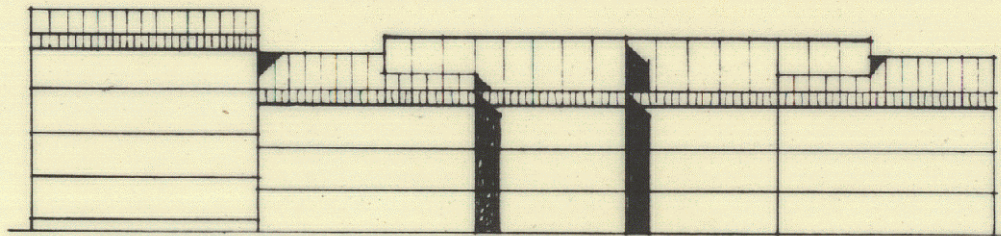
B



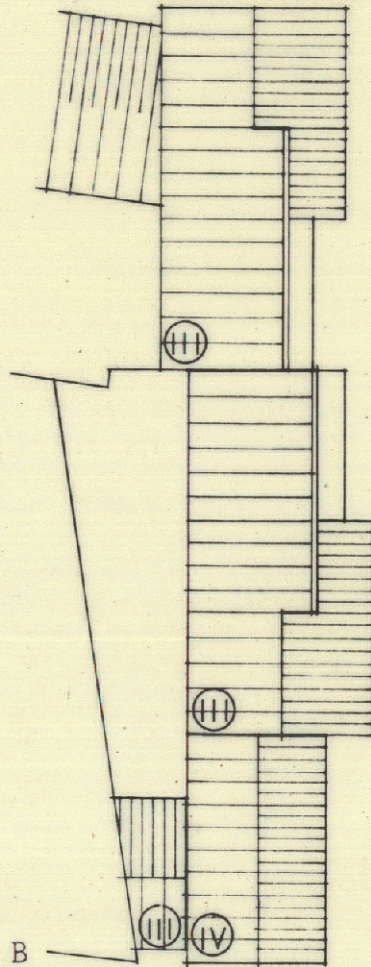
C

GARAGENANLAGE UNTER HAUS 4 - 6 (VGL. BLATT 3) IN 3 EBENEN HALBGESCHOSSIG VERSETZT. EIN- UND AUSFAHRT EBENERDIG VON WESTEN.

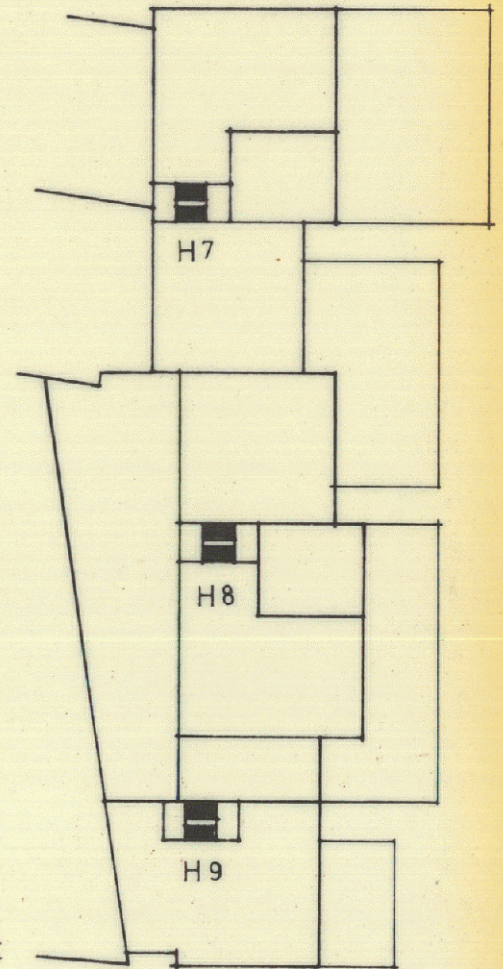
DACHFLÄCHEN BEGRÜNT, IM 1. OBERGESCHOSS ZUR PRIVATEN NUTZUNG DER SÜD-ORIENTIERTEN WOHNUNGEN.



A

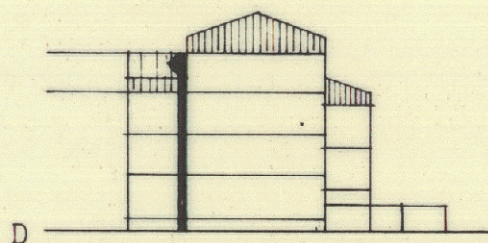


B

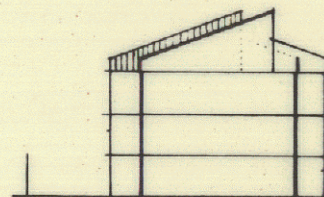


C

- A ANSICHT OST
- B DRAUFSICHT
- C GRUNDRISS
- D ANSICHT SÜD
- E SCHNITT

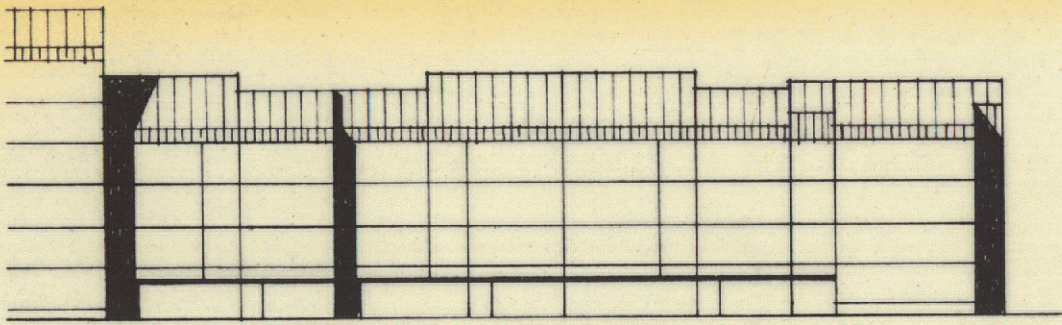


D

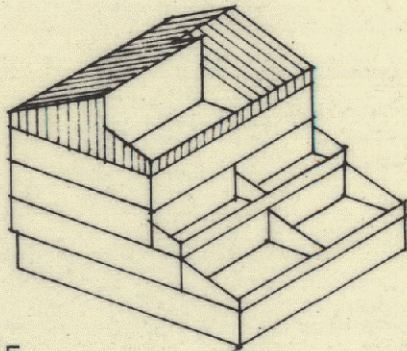


E

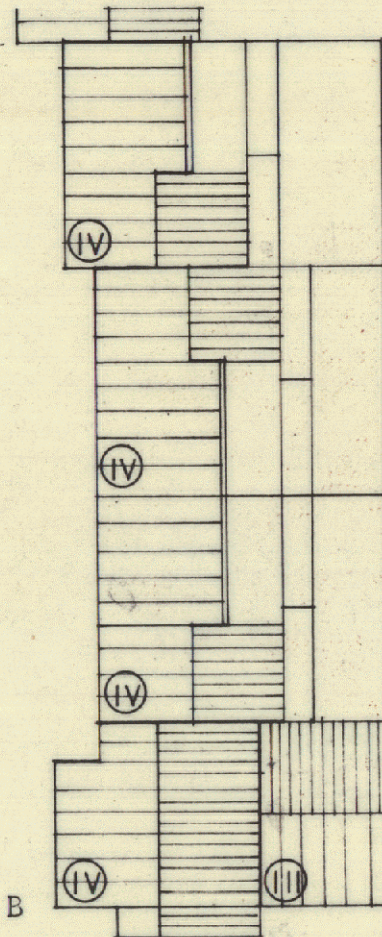
- HAUS 7 3 VOLLGESCHOSSE OHNE SOCKEL, NACH OSTEN ORIENTIERT, JE GESCHOSS 1 DREIZIMMER-, 1 ZWEIZIMMER- UND 1 EINZIMMERWOHNUNG, MIT GARTENHOF AM ER-SCHLIESSUNGSWEG.
- HAUS 8 WIE HAUS 7
- HAUS 9 3 - 4 VOLLGESCHOSSE, SOCKELHÖHE MAX. 0,90 M, ANSCHLUSS NACH WESTEN AN DIE GESCHLOSSENE BEBAUUNG DER PFINZ - STRASSE AUF DER NEUEN STRASSENFLUCHT.



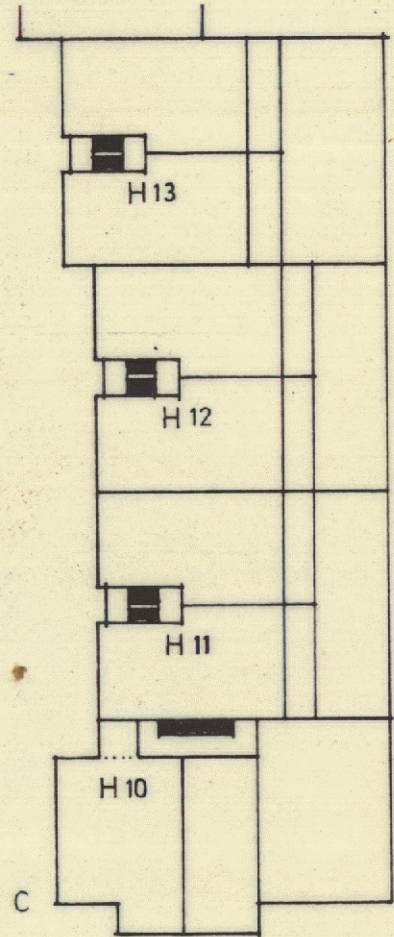
A



F

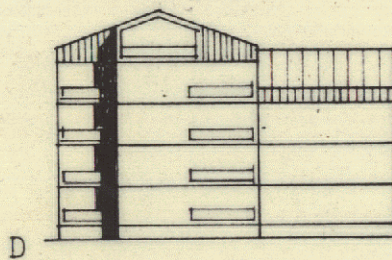


B

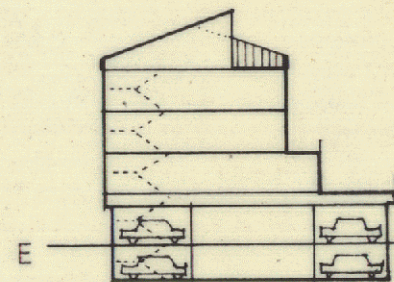


C

- A ANSICHT WEST
- B DRAUFSICHT
- C GRUNDRISS
- D ANSICHT SÜD
- E SCHNITT
- F ISOMETRIE



D



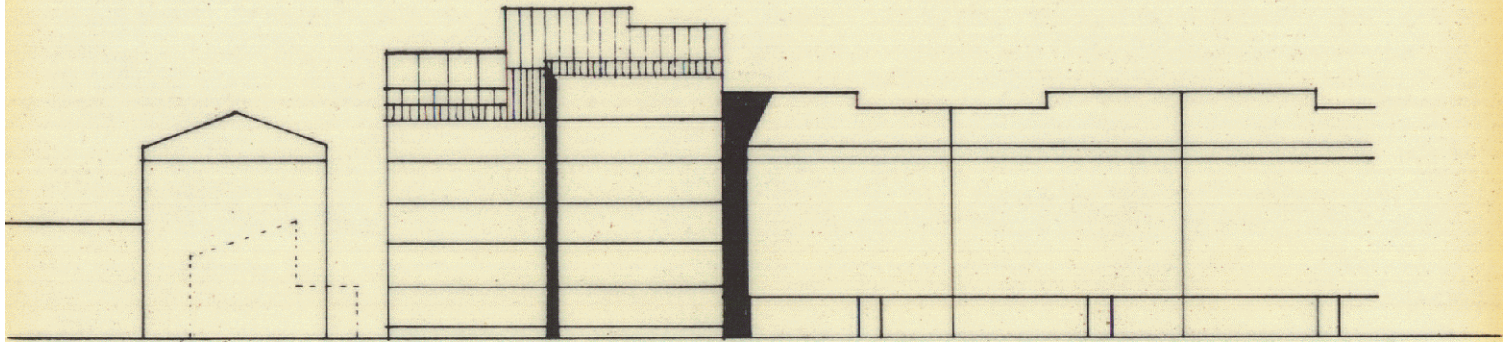
E

HAUS 10

3 - 4 VOLLGESCHOSSE, SOCKELHÖHE MAX. 0,90 M. NACH SÜDEN ORIENTIERT. JE GESCHOSS 2 DREIZIMMER- UND 1 EINZIMMERWOHNUNG.

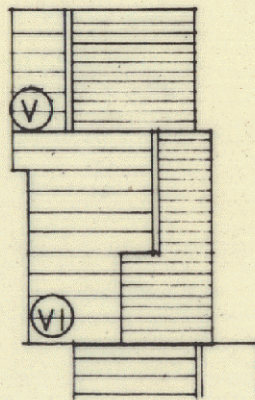
HAUS 11-13

BILDEN BAUTECHNISCH EINE EINHEIT MIT DER DARUNTERLIEGENDEN GARAGENANLAGE. ZWEISPÄNNER MIT JE 2 DREIZIMMERWOHNUNGEN PRO GESCHOSS. DAS SOCKELGESCHOSS ENTHÄLT NEBEN GARAGENPLÄTZEN AUCH EINGANG UND ZUBEHÖRRÄUME.

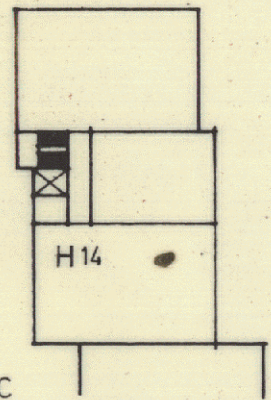


A

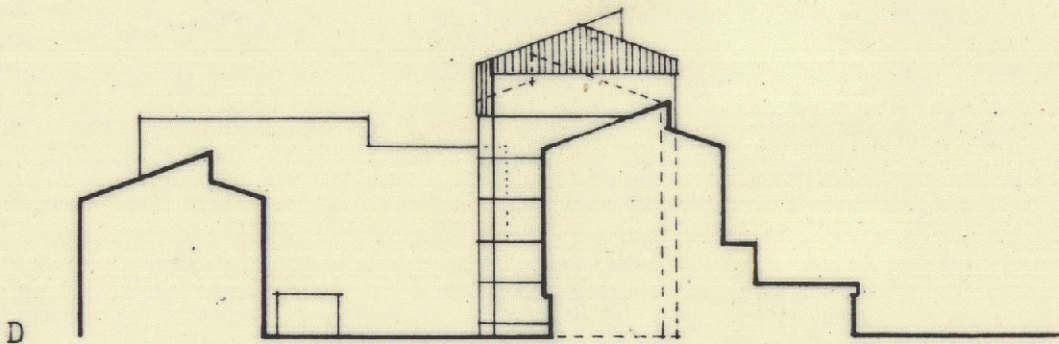
- A ANSICHT WEST
- B DRAUFSICHT
- C GRUNDRISS
- D ANSICHT SÜD



B

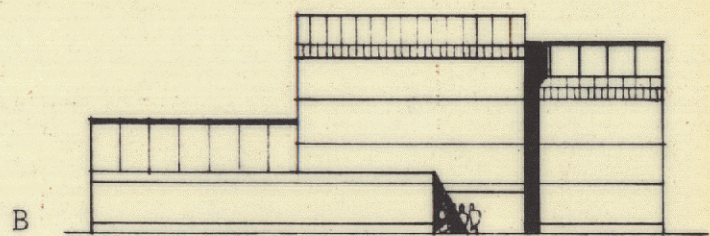
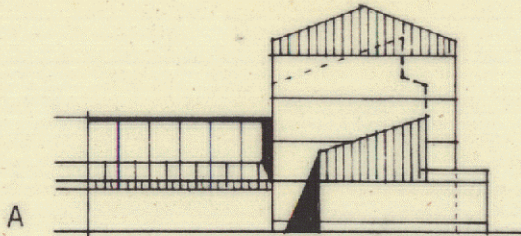


C

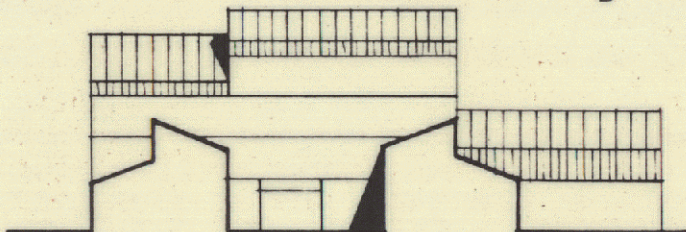
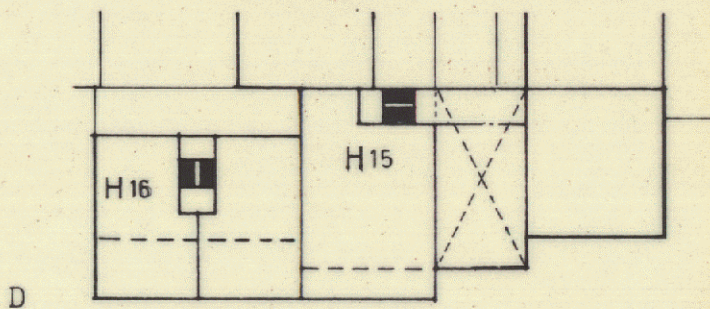
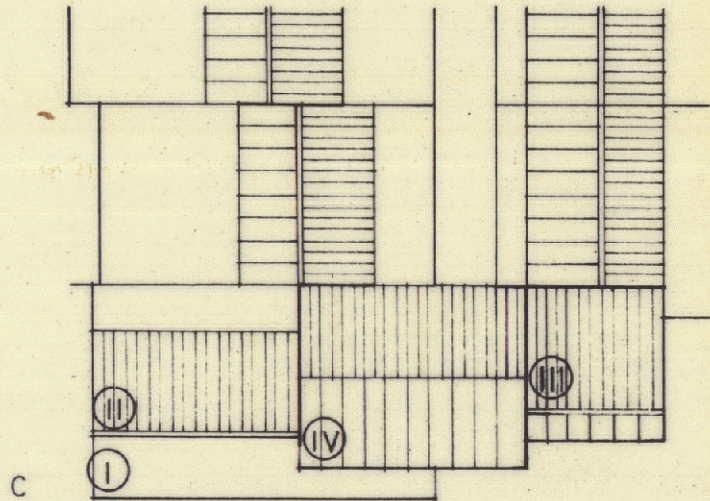


D

HAUS 14 5 - 6 VOLLGESCHOSSE, SOCKEL MAX. 0,90 M. DREISPÄNNER MIT OST-WEST-ORIENTIERUNG JE GESCHOSS 2 DREIZIMMER- UND 1 EINZIMMERWOHNUNG.

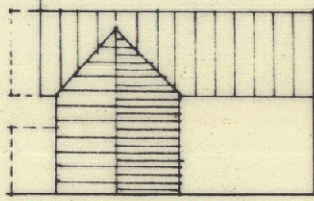
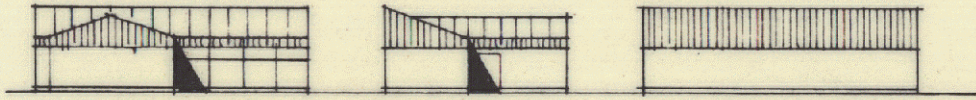


A ANSICHT WEST
 B ANSICHT SÜD
 C DRAUFSICHT
 D GRUNDRISS
 E ANSICHT NORD

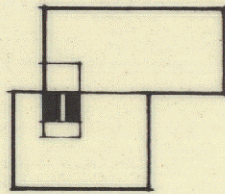
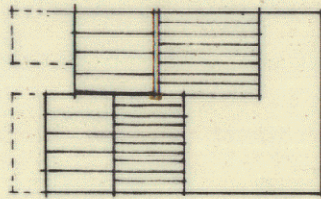
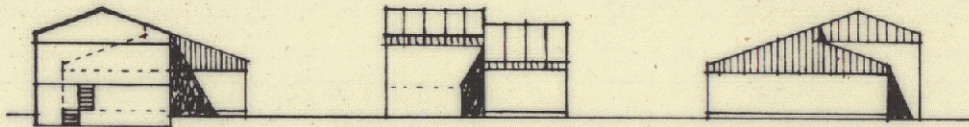


E

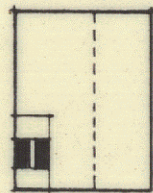
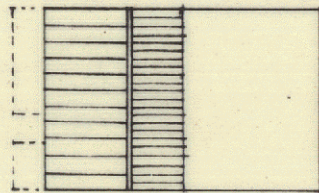
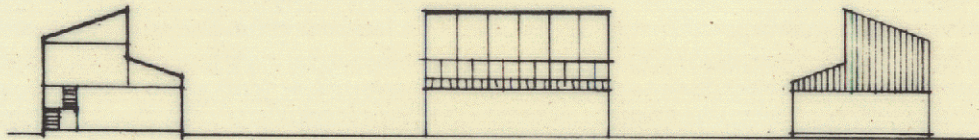
- HAUS 15 3 - 4 VOLLGESCHOSSE, SOCKELHÖHE MAX. 0,90 M. NACH SÜDEN ORIENTIERT MIT ÖFFENTLICHEM DURCHGANG IM ERDGESCHOSS. IM NORMALGESCHOSS 1 DREIZIMMER-, 1 ZWEIZIMMER- UND 1 EINZIMMERWOHNUNG.
- HAUS 16 1 - 2 VOLLGESCHOSSE, SOCKELHÖHE MAX. 0,90 M. ANHÄNGSEL AN HAUS 15 MIT EIGENEM EINGANG. 2 ZWEIZIMMER- UND 2 EINZIMMERWOHNUNGEN.



TYP A
1-GESCHOSSIGES WINKELHAUS



TYP B
1 1/2 - GESCHOSSIGES
WINKELREIHENHAUS



TYP C
2-GESCHOSSIGES REIHENHAUS

EINZELHÄUSER

Beschluß des Planungsausschusses
zur Aufstellung eines Bebauungs-
plans (§ 2, Abs. 1, BBauG)

am 3. 5. 1972

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt

am 13. 1. 1976

Öffentliche Auslegung des Bebau-
ungsplans gem. § 2 Abs. 6 BBauG

vom 2. 2. 1976... bis 2. 3. 1976...

Vom Gemeinderat als Satzung
(§ 10 BBauG) beschlossen

am 7. 9. 1976

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG,
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO)
unter Nr. 13-24/0218/48

am 11. 11. 1976

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und
§ 111 Abs. 5 Satz 1 LBO) mit
der Bekanntmachung

am 26. 11. 1976

Beim Stadtplanungsamt öffentlich
ausgelegt (§ 12 Satz 1 BBauG)

vom 26. 11. 1976... bis 13. 12. 1976...

Nr. 13-24/0218/48

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 11. 11. 1976

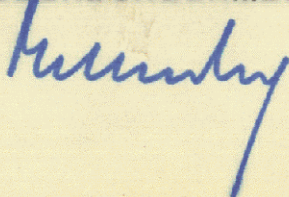
Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag
gez. Reckzügel

ENTWURF :
MÖCKEL + SCHMIDT
FREIE ARCHITEKTEN BDA
75 KARLSRUHE 1
SOPHIENSTRASSE 59C

KARLSRUHE, DEN 18.12.1975

DER OBERBÜRGERMEISTER:



STADTPLANUNGSAMT:

