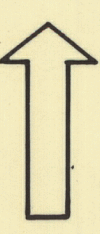


STADT KARLSRUHE
BEBAUUNGSPLAN
 NÖRDL. DER ALLMENDSTRASSE
 zw. RIEDSTRASSE und
 NIKOLAUSSTRASSE

M. 1:500



Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1, BBauG) am 24.4.1975...

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt am 29.6.1976...

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2, Abs. 6, BBauG vom 2.8.1976 bis 2.9.1976...

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 12.10.1976...

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/40 am 25.11.1976...

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit der Bekanntmachung am 10.12.1976...

Beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) vom 10.12.1976 bis 28.12.1976...

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

1. Situation und Lage des Baugebietes
 Das Baugebiet wird begrenzt von der Ried-, der Allmend- und der Nikolausstraße und liegt innerhalb des alten Ortskerns von Rüppurr. Sämtliche Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut, im rückwärtigen Teil der tiefen Grundstücke befinden sich landwirtschaftliche Nebengebäude.

Nachdem von den Grundstückseigentümern der Wunsch geäußert wurde, diese nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Nebengebäude für Wohnzwecke umzubauen und die dort gültige städtische Bauordnung dies verbietet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse
 Der Feststellungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bauflichtensplans Nr. 104 (Ortsplan Rüppurr), rechtskräftig seit 28.11.1886, zuletzt geändert am 28.06.1911. Die städtische Bauordnung vom 11.02.1958 setzt für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet in 2-geschossiger offener Bauweise fest. Das Maß der Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl = 0,33 und die Geschößflächenzahl = 0,66. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zulässige Bautiefe angegeben.

Gemäß den Übergangs- und Schlußvorschriften § 173 BBauG sind sowohl der Bauflichtensplan und die städtische Bauordnung geltendes Recht, die zusammen einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG ergeben.

3. Geplante Nutzungen
 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die vorhandenen Wohngebäude weitgehend erhalten werden. So wird an der Ecke Nikolaus- und Allmendstraße die bestehende Baulinie an der Straßengrenze aufrechterhalten, was dem Charakter der Allmendstraße entspricht. An der Ecke Riedstraße/Allmendstraße wird die Baulinie zurückgesetzt, da dies durch vorhandene neuere Bebauung bereits vollzogen wurde. Die beiden Wohngebäude Allmendstraße 21 und 23 stehen zwar nicht mehr mit der ganzen Fläche innerhalb des überbaubaren Grundstücksbereichs, können aber bis zu einer Neubebauung erhalten werden. Die gleiche Situation ist beim Gebäude Allmendstraße 17, wo bei Neubebauung das Gebäude Riedstraße 29 b verlängert werden kann. In den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Allmendstraße 19, 21, 23 und 25 werden zusätzlich Rückgebäude zugelassen.

4. Erschließung
 Die vorhandene Erschließungsanlage einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die Bebauung ausreichend und erfahren hierdurch keine Änderung.

5. Bodenordnung
 Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

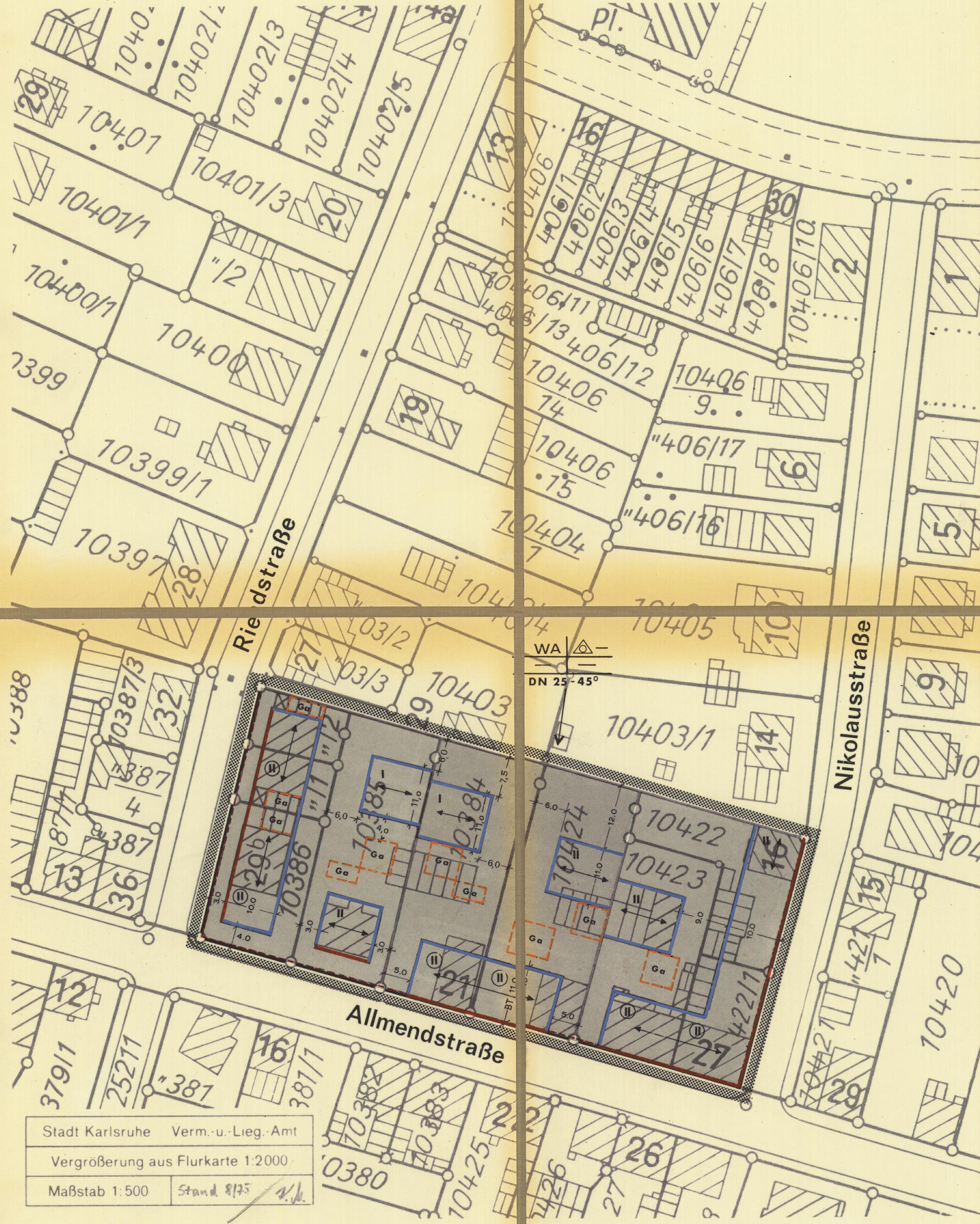
6. Kosten
 Erschließungskosten nach dem BBauG entstehen nicht.

Schriftliche Festsetzungen

- Als Maß der Nutzung wird festgesetzt:
 Grundflächenzahl = 0,4
 Geschößflächenzahl = 0,8
 Dabei ist zu berücksichtigen, daß durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baubereiche) das zulässige Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt wird (§ 16 Abs. 4 und § 17 Abs. 1 BauNVO).
- Als Dächer sind Satteldächer festgesetzt, wobei als Material dunkel engoblierte Ziegel, dunkelfarbige Dachsteine oder dunkelfarbige Asbestzementplatten zu verwenden sind (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- Ein Kniestock bis max. 0,40 m ist zugelassen (von Oberkante fertiger Fußboden bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachhaut/Außenwand) (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- Dachneigung, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterialien müssen bei Doppel- und Reihenhäusern einheitlich sein (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- Die Sockelhöhe = Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 1,00 m über der Gehweghinterkante festgesetzt. Für Gebäude ohne Vorgärten zur Straße wird eine Mindestsockelhöhe von 0,75 m vorgeschrieben (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der Baubereiche unzulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
- Die Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten, je Grundstück wird nur eine Zufahrt gestattet (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

Hinweise

- Müllgefäße sind optisch angeschlossen auf den Baugrundstücken nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt unterzubringen. Bei Verwendung von Schränken ist ein Modell zu wählen, das auch Großmüllbehälter (220 l) aufnehmen kann (Müllabfuhrsetzung der Stadt Karlsruhe).
- Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab. 01.01.1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt I vom 28.11.1968, Nr. 84, Seite 1237).



Stadt Karlsruhe Verm.-u.-Lieg.-Amt
 Vergrößerung aus Flurkarte 1:2000
 Maßstab 1:500 Stand 8/75

Nr. 13-24/0218/40
 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
 Karlsruhe, den 25.11.1976
 Regierungspräsidium
 Karlsruhe
 im Auftrag
 gez. Reckzügel

NR. 515

Zeichenerklärung:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (II) zwingend
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DN** Dachneigung
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- aufzuhebende Baulinie
- Baugrenze
- Ga** Garagen-Grenze für Garagen
- Fahrtrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 12.10.1976 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 10.12.1976 rechtsverbindlich geworden.



Karlsruhe, 5. März 1976

Der Oberbürgermeister: Stadtplanungsamt:

Kullerby *Marthin*