



ÜBERSICHT M. 1:10000

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN OBERREUT FELDLAGE TEIL II ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Geändert am 26.08.1980 nach Auflage des Genehmigungserlasses
des Regierungspräsidiums Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN 20.12.1979

DER OBERBÜRGERMEISTER:

M. M. M. M.

STADTPLANUNGSAMT:

Chartin

GEÄNDERT: 21.05.1980

1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses vom 03.07.1962 wurde der Bebauungsplan "Oberreut - Feldlage - Teil II" am 10.12.1976 rechtskräftig.

Zur Sicherung einer koordinierten und raschen Objektplanung und -realisierung ist aus Vertretern der Stadt, der Bauträger und des Architekturbüros Prof. Schütz - Dipl.-Ing. Maul ein Arbeitskreis gebildet worden. Unter seiner Aufsicht wurde die Objektvorplanung im Zentrumsbereich und eine städtebauliche Begleitplanung der Oberreut-Feldlage III durchgeführt. Beschäftigung mit städtebaulichen Details des Zentrumsbereichs mit seinen zahlreichen funktio-nellen und eigentumsmäßigen Verflechtungen brachte Verbes-
serungen der Flächennutzung, der Gestaltung und des Er-schließungskonzeptes. Zur rechtlichen Absicherung ist je-doch eine Bebauungsplanänderung im räumlichen Teilbereich der "Oberreut-Feldlage - Teil II" notwendig.

Der Bebauungsplan weist folgende Änderungen auf:

- Reduzierung der Flächen für Gemeinbedarf zugunsten der Fläche für Wohnbebauung
- Änderung der Nutzung Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) im Zentrumsbereich
- Wegfall der Straßenbahndenschleife am südlichen Ende der Otto-Wels-Str. (Planstr. B) zugunsten der Wohnbebauung und des direkten Anschlusses der Karl-Flößer-Str. an die Otto-Wels-Straße
- Vereinfachung des Erschließungssystems und Reduzierung der Ingenieurbauten (Aufschüttungen, Stützmauern, Brük-ken)
- Vergrößerung der Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe der Wohnungen

2. Bestandsaufnahmen

2.1 Bereichsabgrenzung

Der ca. 12 ha große Geltungsbereich liegt südöstlich der bestehenden Bebauung Oberreut-Feldlage I und ist begrenzt:

- im Norden von der Bernhard-Lichtenberg-Straße (Planstraße C)
- im Westen von der Otto-Wels-Straße (Planstraße B), im Zentrum biegt die Grenze nach Südwesten ab, verläuft an den Grundstücksgrenzen und der Karl-Flößer-Straße bis zum Waldrand
- im Süden vom Waldrand
- im Osten von der östlichen Grenze der ausgewiesenen Grundstücke und des Schmallens.

2.2 Topographie und Vegetation

Der Geltungsbereich ist Teil der Niederterrasse. Im Osten wird die auf 113,6 bis 116,5 ü NN liegende Fläche von der bis zu 2,5 m eingetieften Kinzig-Murg-Rinne, "Schmallen" genannt, tangiert. Von der vorhandenen Vegetation ist eine Pappelreihe im Norden und eine Lindengruppe landschaftsprägend. Die Pappelreihe muß durch die vorgesehene Nutzung aufgegeben werden.

2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Durch das Gebiet verläuft von Osten nach Westen und dann nach Norden abknickend ein Hauptsammler für Regen- und Schmutzwasser. Dessen Schächte sowie eine Pumpstation bestimmen wesentlich die künftigen Geländehöhen entlang des "Schmallens".

2.4 Umliegende Nutzungen und Planungen

Optisch bestimmende bauliche Anlage, die das Planungsgebiet in weiterem Abstand umgeben, sind das Wohngebiet "Oberreut-Waldlage" mit überwiegend flachgedeckten Mittelhoch- und Hochbauten, die gestaffelten, ebenfalls flachgedeckten Hochhäuser des Wohngebietes "Feldlage Teil I" sowie die Gewerbeanlagen im Groboberfeld. Von den realisierten Bauten grenzt an das Planungsgebiet im Norden die Oberreuter Schule an.

Die umgebenden Gebiete im Westen und Norden sind im Bebauungsplan "Oberreut - Feldlage - Teil II" als Wohn- bzw. Mischgebiete ausgewiesen. Im Südosten, im Anschluß an den "Schmallen" ist ein weiteres Wohngebiet - "Oberreut-Feldlage Teil III" vorgesehen. Der Bebauungsplan "Oberreut-Feldlage Teil II" sieht die Abschwenkung der Trasse der Otto-Wels-Straße als HAUPTerschließung des künftigen Gesamtgebietes Oberreut nach Süden vor; sie wird damit auch HAUPTerschließung für den Bebauungsplan.

3. Zielvorstellungen

3.1 "Zentrum Oberreut"

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für die Entwicklung eines gemeinsamen Zentrums der vorhandenen und künftigen Oberreuter Wohngebiete. Neben kommunalen und kirchlichen Gemeinschaftseinrichtungen sollen Betriebe des Einzelhandels sowie andere gebietsbezogene Dienstleistungen in enger räumlicher Beziehung zueinander vorgesehen werden. Der Bebauungsplan entspricht den von den Bauträgern vertretenen Standpunkten, soll jedoch in seinem Rahmen ausreichenden Spielraum auch denjenigen Bauherren gewährleisten, die keine endgültige Vorstellung über Bauprogramm und -termine hatten.

3.2 Grün- und Freiräume

Der Zentrums- und der südliche Bereich sollen im Hinblick auf ihre Nutzbarkeit für Freizeit und Erholung sowie auf die stadtklimatischen und ästhetischen Qualitäten stark durchgrünt werden. Dabei kommt dem Schmallen als großräumiger Freiraum eine besondere Bedeutung zu.

3.3 Wohnen

Die zentralen Einrichtungen sollen durch naheliegende, z.T. auch integrierte Wohnbereiche ergänzt werden. Hierfür gelten die hygienischen Grundsätze der guten Besonnung und Durchlüftung sowie die sozialen Grundsätze der Kontaktmöglichkeit und der Störungsfreiheit. Eine sorgfältig gestaltete Wohnumgebung soll ästhetischen Anforderungen nach Orientierbarkeit, Proportion und Differenzierung entsprechen.

3.4 Verkehr

Im Hinblick auf Sicherheit und Störungsfreiheit ist das Planungsgebiet weitgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Es soll jedoch andererseits für öffentliche Verkehrsmittel und Individualverkehr gut und einfach erreichbar und mit Stellplätzen gut ausgestattet sein. Sichere und gut auffindbare Fuß- und Radwege sollen kurze Verbindungen zu den angrenzenden Gebieten herstellen.

4. Planungskonzeption

4.1 Nutzungsstruktur

4.1.1 Das grundlegende Planungskonzept des Zentrums kann durch zwei sich kreuzende Achsen charakterisiert werden:

- eine Nord-Süd- und
- eine Nordwest-Südost verlaufende Achse.

An der Nord-Süd-Achse sind beidseitig dreigeschossige Wohngebäude so angeordnet, daß sie die Vorteile einer Ost-West-Orientierung und einer unmittelbaren Zuordnung zu einem zentralen Grünraum erhalten. Die unterirdischen, begrünten Gemeinschaftsgaragen der Wohnhäuser rechtfertigen die Anwendung von § 21 a Abs. 5 BauNVO für die Gebiete A 2, A 5, C 2, C 4. Der südliche Kopf dieser Achse ist Standort der Neuapostolischen Kirche; eine östlich vorgelagerte zweigeschossige Reihenhausbebauung nimmt mit ihrem Knick die Form des "Schmallen" auf.

An der von Nord-West nach Süd-Ost verlaufenden Achse konzentrieren sich die verschiedenen Gemeinschafts- und Dienstleistungseinrichtungen; sie bildet zugleich die Verbindung der Oberreut-Waldlage mit der künftigen Feldlage III. Wegen ihrer besseren Erreichbarkeit für Individual- und öffentlichen Nahverkehr, sind Dienstleistungsbetriebe - Läden, Gaststätte, Post u. dergl. - im Nordwesten dieser Achse um einen kleinen Platz und entlang einer Ladenstraße angeordnet. Eine Überschreitung der Geschoßflächen in den Blöcken A 3, A 4 und C 3 ist wegen des zentralen Charakters der dort angesiedelten Einrichtungen nach § 17 Abs. 10 BauNVO gerechtfertigt und angesichts der benachbarten öffentlichen Freiflächen ohne nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität.

Da die im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen (BauNVO § 6, Abs. 2, Ziff. 4, 5, 6, 7) der neu konzipierten Eigenart des Bereiches widersprüchen, wurde eine Nutzungszuweisung -Allgemeines Wohngebiet (WA)- vorgenommen. Die kommunalen und kirchlichen Anlagen ziehen dabei den größten Nutzen aus der unmittelbaren Beziehung zum "Schmallen" im Süd-Osten. Diese Anlagen stehen in enger räumlicher Beziehung zueinander, die gegenseitige Nutzungsergänzung erlaubt, gleichzeitig aber organisatorische und zeitliche Trennung von Baumaßnahmen ermöglicht.

4.1.2 Am südwestlichen Ende der Otto-Wels-Straße ist anstelle der weggefallenden Straßenbahnschleife zusätzliche Familienhausbebauung mit Gemeinschaftsgaragen im Anschluß an bestehendes Erschließungs- und Raumkonzept ausgewiesen. Die unmittelbare Nachbarschaft der Hausgruppen 1 B und 3 zu den Grünflächen im Schmallen rechtfertigt die Erhöhung der Geschoßflächen gem. § 17 Abs. 10 BauNVO.

4.2 Räumliche Konzeption

Der unter 4.1 beschriebenen Nutzungsstruktur entspricht die räumliche Ausformung und Bepflanzung. Die Wohngebäude entlang der Nord-Süd-Achse (Blöcke A 2 - C 2 und A 5 - C 4) bilden langgestreckte vertieft liegende Freiräume (Flächen B1 u. B2) die durch Relief, Hecken und Baumreihen gefaßt und gegliedert werden. Der abgesenkte Mittelbereich steht als öffentliche Grün- und Spielfläche zur Verfügung. Am nördlichen und südlichen Ende sowie gegen den zentralen Platz übernehmen durchbrochene Mauern gliedernde und begrenzende Funktion. Bepflanzte Pergolen oder dergl. über den Fußwegen vor den Hauseingängen sollen eine enge Verklammerung des öffentlichen Raumes mit den Gebäuden bewirken.

Entsprechend den unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen wird die Nord-West- Süd-Ost-Achse durch eine Folge unterschiedlicher Räume gebildet. Es sind dies von Nordwest nach Südost:

- Ein quadratischer Eingangsplatz, in Korrespondenz zu einem Platz jenseits der Otto-Wels-Straße. Die Gliederung dieses Platzes sollte durch einen Niveauunterschied erfolgen, die begrenzenden, wahrscheinlich fensterlosen Wände der angrenzenden Großraumläden sollten begrünt werden.

- Daran schließt sich in direkter Beziehung zu den Parkplätzen, durch Stufen gegen diese gesichert, eine Ladenstraße an, die durch Vordächer oder Arkaden gegen Regen geschützt werden sollte.
- Es folgt in der Kreuzung mit der Nord-Süd-Achse ein größerer zentraler Platz, der auch als Wochenmarkt dienen kann.
- Weiter nach Südosten schließen Räume, die in unterschiedlicher Form den kommunalen Einrichtungen und den Kirchen zugeordnet sind und den Übergang in den Grünzug des "Schmallen" vermitteln.

Eine zentrale Bedeutung kommt dem räumlichen Element zu, das diese unterschiedlichen Bereich verbindet und zusammenfaßt. Dies kann eine gangförmige offene Halle oder eine gedeckte oder begrünte Pergola sein.

4.3 Grünordnung

Der Geltungsbereich ist Teil der Niederterrasse mit vorwiegend tiefgründigen Kies- und Sandböden, die landwirtschaftlich genutzt wurden und Bodenzahlen von 35 bis 65 aufweisen. Im Osten wird die Fläche von der bis zu 2,5 m eingetieften Rinne des Schmallen tangiert. Das Gelände selbst liegt auf 113,6 - 116,5 m ü NN.

Von der vorhandenen Vegetation ist eine Pappelreihe im Norden und eine Lindengruppe landschaftsprägend. Die Pappelreihe muß durch die vorgesehene Nutzung aufgegeben werden, während die Lindengruppe erhalten und in die Planung einbezogen wird.

Durch die vorgesehene Nutzung wird die vorhandene Situation stark verändert. Es ist jedoch Ziel der Grünordnung, den Zentrums- und den südlichen Bereich im Hinblick auf seine Nutzbarkeit für Freizeit und Erholung auf stadtklimatische und ästhetische Qualitäten stark zu durchgrünen. Dabei kommt dem Schmallen als großräumigem Freiraum eine besondere Bedeutung zu.

Zwischen den Bereichen A und C ist als grünplanerisches Gliederungselement ein vertieft liegender Freiraum vorgesehen, der durch Hecken und Baumreihen gefaßt wird. Der abgesenkte Mittelbereich steht als öffentliche Grün- und Spielfläche zur Verfügung. Die sich zum Schmallen hin orientierenden Freiräume bewirken eine ins Auge fallende Vernetzung der Funktionen von zentraler Grünfläche und baulichem Zentrum.

Bäume bilden als Großgrün das Gerüst der Durchgrünung entlang von Straßen und auf Parkplätzen, weitere kommen zusätzlich zu den eingetragenen Standorten im Grünraum des Schmallen hinzu.

Die Straßen A und C werden mit großkronigen Alleebäumen bepflanzt, die Straße B als Hauptstraße durch zwei Doppelreihen von Alleebäumen herausgehoben.

Private Freiflächen wie Hausgärten und begrünte Garagendecks werden durch Hecken, Rankgerüste oder kleinkronige Bäume begrenzt. Dadurch soll eine differenzierte Gliederung der Freiräume und eine deutliche Grenze zum Schmallen entstehen. Die im Schmallen z.T. eingestrichelten Randwege sowie der Ballspielplatz können in der Gesamtplanung des Schmallens im Rahmen des Bebauungsplan "Oberreut Feldlage III" in ihrer Lage verändert werden. Sie gehören jedoch grundsätzlich zur Infrastruktur des in diesem Bebauungsplan behandelten Stadtteils und sind aus diesem Grund Teil seiner Festsetzungen.

Durch intensive Baumpflanzungen im Parkplatz und im Übergangsteil zur Freifläche vor dem Waldrand wird ein bewußter Übergang zwischen dem naturnahen Landschaftselement des Waldrandes und der Bebauung im südlichen Teil gesucht.

Die Festsetzungen der Grünordnung sind direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.4 Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet soll an zentraler Stelle an den öffentlichen Nahverkehr, Bus und Straßenbahn angeschlossen werden. Der Individualverkehr wird durch die Otto-Wels-Str., Bernhard-Lichtenberg-Str., Wilhelm-Leuschner-Str und die Karl-Flößer-Str. ins Gebiet geführt. Öffentliche Stellplätze sind an der Otto-Wels-Str. und Bernhard-Leuschner-Str. ausgewiesen. Drei Erschließungshöfe führen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung der Parkierungsflächen in das Gebiet hinein; sie erschließen den Garagenhof der Reihenhausbauung, die Tiefgaragen der übrigen Wohnhäuser und die Gemeinschaftsstellplätze A1 A6 u. A7. Diese enthalten die notwendigen Stellplätze für die zentralen Einrichtungen; sie werden, um ihre für das Zentrum wichtige Funktion erfüllen zu können, den Charakter öffentlicher Parkplätze erhalten und werden nicht abgeschränkt.

Angesichts zeitlicher Verschiebung des auftretenden Stellplatzbedarfs für die Besucher einzelner beteiligter Bauträger ist z.T. Doppelbelegung möglich. In Ausstattung und Unterhaltung sollen sie ähnlichen öffentl. Einrichtungen angeglichen werden. Mit Ausnahme der Karl-Flößer-Straße sind alle erwähnten Straßen mit beidseitigen Radwegen ausgestattet. Die Fußwege und Plätze im Inneren des Gebietes sind frei von Fahrverkehr oder durch Höhenunterschiede bzw. Mauer gegen diese gesichert. Befahrbarkeit für Sonderfahrzeuge ist möglich. In Anlehnung an das vorhandene Erschließungskonzept sind die Familienhäuser am südwestlichen Ende der Otto-Wels-Str. im Bereich der ehemaligen Straßenbahnschleife über befahrbare Gehwege erreichbar; die notwendigen Einstellplätze sind in gemeinschaftlichen Gruppengaragen geschaffen. Die Karl-Flößer-Str. ist direkt an die Otto-Wels-Str. angeschlossen, was eine regelmäßige Quellverkehrsverteilung zur Folge hat.

4.5 Heizungsart

Die bereits genutzten Randgebiete - ausschließlich Wohnen, Schulen usw. - vertragen eine zusätzliche Belastung durch Verbrennen fester und flüssiger Brennstoffe nicht. Ein entsprechendes Verbot wird ausgesprochen. Es wird Bezug genommen auf die Immissions-Konzentrationsmessungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

5. Flächenübersicht

5.1 Größe des räumlichen
Geltungsbereichs

		12,74 ha	100,0 %
5.1.1	Baugrundstücke	5,64 ha	44,3 %
5.1.2	Grundstücke für Gemeinbedarf	0,75 ha	5,9 %
5.1.3	Verkehrsflächen		
5.1.3.1	Fahrbahn	0,86 ha	7,0 %
5.1.3.2	Geh- und Radwege	2,27 ha	17,8 %
5.1.3.3	Parkplätze	0,14 ha	1,1 %
5.1.3.4	Straßenbahnkörper	0,36 ha	2,8 %
5.1.3.5	Verkehrsgrün	1,12 ha	8,8 %
5.1.4	Grünflächen		
5.1.4.1	Parkanlagen	1,10 ha	8,6 %
5.1.4.2	Öffentliche Spielplätze	0,47 ha	3,7 %
5.1.5	Ver- und Entsorgungsflächen		

6. Zahl der Wohneinheiten 345

7. Kosten

Gegenüber dem festgestellten Bebauungsplan entstehen nur geringfügige Mehrkosten, da sich die öffentlichen Flächen und die Erschließungsanlagen kaum verändert haben.

S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- BBauG in der Neufassung vom 18.08.1976, geändert durch Art. I vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
- Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

1.1 Flächennutzung

Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 15 BauNVO

1.2.1 Die Baugebiete sind:

- "Allgemeines Wohngebiet" (WA). Nutzung nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 BauNVO sind nicht zulässig
- Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" (WA/BfG)

1.2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

- Die Stellplätze und Garagen sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich angegeben; ebenso Ein-, Ausfahrten und Rampen.
- In den Gebieten A 1, A 6, C 1 sind nur offene Stellplätze zulässig.
- Die Dachflächen unterirdischer Garagen von Mehrfamilienhäusern können unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse aus dem gewachsenen Boden herausragen.

1.2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Die Einrichtungen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit der Ausnahme von Teppichklopfstangen, Mauern sowie Pergolen nicht zulässig.

Die Standorte der Müllboxen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans verbindlich angegeben. Sie können nach Maßgabe der Bauentwürfe nur geringfügig verändert werden.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

- Auf die Grundstücksflächen können nach § 21 a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile der Gemeinschaftsstellplätze hinzugerechnet werden.
- In den Gebieten A 2, A 5, C 2 und C 4 können die Geschoßflächen nach § 21 a Abs. 5 um die Fläche der notwendigen unterirdischen Gemeinschaftsgaragen erhöht werden.
- Mit Ausnahmeregelung ("m.A.R.") können in den Gebieten A 3, A 4, C 1, C 3 die Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 10 BauNVO überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Im Bereich A 3, A 4 ist eine Unter- oder Überschreitung der eingetragenen Baulinien um max. 1 m auf 20 % der Fassadenlänge zulässig.
- In den Gebieten A 2, A 5, C 2, C 4, D 1, D 2 sind Erker oder balkonähnliche Auskragungen bis zu 2 m Tiefe ab 1. OG in die öffentlichen Bereiche zulässig.
- Bei den eingeschossigen Baugruppen Nr. 5 und 6 sowie der Zeile auf der südlichen Seite der Karl-Flößer-Straße ist eine Unterschreitung der Baulinie um höchstens 3 m auf 50 % der Fassadenlänge der einzelnen Häuser zulässig; bei der zweigeschossigen Bebauung (Hausgruppe 1 B, 3, 4) ist eine Unterschreitung der Baulinie um 2 m auf 30 % der Fassadenlänge des einzelnen Hauses zulässig.

- 1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Standorte für Bäume und Hecken sind verbindlich. Sie können nur in begründeten Ausnahmefällen (Zufahrt, Grenzänderung, in den öffentlichen Flächen liegende Leitungen) geringfügig verändert werden. Bei Ausfall der Bäume und Hecken müssen diese ersetzt werden. Bei der Pflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Oberkante der EG-Fußböden richten sich nach den jeweiligen Straßen- und Kanalisationsanlagen und sind bei Wohngebäuden in der Regel um mindestens 30 und höchstens 80 cm gegenüber der Hinterkante des erschließenden Weges überhöht, es sei denn, daß die EG-Nutzung eine andere Höhenlage erfordert und die Entwässerung gesichert ist. Die geplanten Terrainhöhen sind durch Einschrieb im Plan festgesetzt. Im zentralen Bereich wird kein Maß für die EG-Ebene festgestellt.
- 1.7 Das Heizen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist nicht zugelassen, ausgenommen Holz oder Holzkohle in offenen Kaminen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen § 111 LBO vom 20.06.1972 (GBl. S. 252).
- 2.1 Die Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich nach folgenden Maßgaben zu richten:
- Die Werbung ist auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken. Giebelwerbung ist unzulässig.
 - Die Werbung ist mit Einzelbuchstaben oder Buchstabenkastentransparenten (Schriftreklame) zu gestalten, deren maxi. Einzelgröße im Quadrat 0,8 m nicht überschreiten darf. Kastentransparente, drehbare Werbeträger, ebenso wie Blinklichtwerbung sind ausgeschlossen.
 - Anbringung von Großflächenwerbetafeln ist nicht erlaubt. Zugelassen werden nur Litfaßsäulen für den allgemeinen Plakatanschlag.

- 2.1.2 Trafostationen sind in die GGau bzw. GGa einzubeziehen, es sei denn, daß im Plan anderes festgelegt ist.
- 2.1.3 Rundfunk- und Fernsehantennen sind, soweit technisch möglich, als Gemeinschaftsantennen auszuführen. Freileitungen für elektrische Energie und Telefonbau sind unzulässig.
- 2.1.4 Die in der Fassade sichtbare Sockelhöhe darf bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung 0,4 m, bei höherer Bebauung 0,8 m nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe, gemessen von Oberkante Rohdecke des letzten Vollgeschosses zur Oberkante Fußpfette in der Fassadenebene darf höchstens 0,5 m betragen. Ausnahmen von der Dachform können zugelassen werden, wenn für die Teilbereiche eine Einheitlichkeit gewährleistet ist und gestalterisch keine Bedenken bestehen. Gilt nicht für den zentralen Bereich.
- 2.2 Die Gestaltung der Außenanlagen
- 2.2.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind unzulässig (Vorgarten ist der zwischen dem Erschließungsweg und dem Haus liegende Garten). Die Vorgärten sind als Ziergärten mit Rasen anzulegen oder mit entsprechenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist in den Vorgärten jeweils ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Im rückwärtigen Bereich sind im Verbund mit durchwachsenden gleich hohen Hecken-Zäune, mit bedeckenden Kletterpflanzen-Mauern bis zur Höhe von 1,6 m zulässig.
- 2.2.2 Eine Abschränkung der Parkbuchten auf den Flächen A 1, A6 und A 7 ist unzulässig. Die eingegliederten Trafostationen und Aufstellplätze für Müllbehälter sind in die Gemeinschaftsanlage auch gestalterisch zu integrieren. Die Gesamtanlage ist einzugrünen. Die Dächer der Tiefgaragen sind vollständig zu begrünen. Dazu ist eine ausreichende Erdüberdeckung oder ein entsprechendes Dachbegrünungssystem vorzusehen, das es gestattet, auch Sträucher zu pflanzen.

Die Tiefgarage gegenüber der Hausgruppe 5 ist höhenmäßig, so auszurichten und mit einer Rasenbegrünung zu versehen, daß vor dem Wald eine durchgehende Rasenfläche entsteht.

- 2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorgarten nicht zulässig. Im hinteren Bereich dürfen die Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen nicht verändert werden, es sei denn, daß die Veränderung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für die gesamte Hausreihe stattfindet. In diesem Rahmen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig
- zur Errichtung einer Wohnterrasse, deren Höhenlage die Fußbodenebene im Erdgeschoß nicht überschreitet,
 - zur Errichtung eines Lichthofes bis zu 1 m Tiefe, wenn die Entwässerung gesichert ist,
 - zur Errichtung eines nicht überdachten Schwimm-, Plansch- oder Zierbeckens bis max. 25 % der Gartenfläche.

2.3 Genehmigungspflicht

- 2.3.1 Werbeanlagen und Automaten im Sinne des § 17 LBO sind genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2, Nr. 1 LBO)
- 2.3.2 Mauern und Pergolen sind ohne Rücksicht auf ihre Größe genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

H i n w e i s e

1. Die Anfahrbarkeit bestehender Schächte der Entwässerungsleitungen mit Fahrzeugen bis zu 300 kN ist jederzeit zu gewährleisten.
2. Bedingt durch die Funktion des Rückhaltebeckens können in der Umgebung dieses Beckens die Grundwasserstände kurzfristig auf eine Höhe von 113,0 ü NN ansteigen.
3. An öffentlichen Leitungen angrenzende Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht belasten und beim späteren Aufgraben der Leitungen ihre Standfestigkeit gewährleistet ist.

4. Bei den Verkehrsbauten sind die Aufteilungen der Straßenquerschnitte, die Standorte der Widerlager und Stützen sowie die Abmessungen der Stützmauern nur Richtlinien.
5. Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standplätzen sind die Müllgroßbehälter (1,1 und/oder 0,77 cbm Fassungsvermögen) aufzustellen. Sind keine Standplätze ausgewiesen, so sind die Müllgroßbehälter nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand ebenerdig auf den Grundstücken, möglichst an der Gehweghinterkante aufzustellen. Die Müllgroßbehälter sind nach Maßgabe des Bebauungsplans in Schränken unterzustellen oder der Standort ist durch begrünte Wandscheiben abzuschirmen. Der befestigte Transportweg darf keine Stufen enthalten und eine max. Steigung von 5 % aufweisen. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne über den Standort und den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.
6. In den Gebieten A 3 und A 4 ist der Gehwegbelag über den Tiefgaragen hinsichtlich Material und Ausführung mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
7. Die teilweise in den Schutzabstand des Waldes hineinragende Tiefgarage gegenüber der Hausgruppe 5 ist so zu konstruieren, daß es durch Baumsturz zu keinerlei Beschädigung der Anlage kommt.
8. Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassaden müssen im Einvernehmen zwischen Bauherrn und der Stadt Karlsruhe vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten festgelegt werden. Die Stadt Karlsruhe kann Farb- und Materialproben am Bau verlangen.
9. Für den Zentralbereich, umschlossen durch die Bernhard-Lichtenberg-, Otto-Wels- und Wilhelm-Leuschner-Straße sowie den östlichen Rand des "Schmallens" ist das Architekturbüro Prof. Schütz - Dipl.-Ing. Maul als künstlerischer Oberleiter bestellt.
10. In Wohnungen ohne Einzelfeuerstelle für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstelle an einem Rauchschoornstein möglich sein.

Beschluß des Gemeinderats
zur Aufstellung eines Bebauungs-
planes (§ 2, Abs. 1 BBauG) am 22.01.1980

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß) am 22.01.1980

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 11.02.1980 bis 11.03.1980

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen am 20.05.1980

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2 LBO) unter
Nr. 13-24/0218/81 am 15.08.1980

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und
§ 111 Abs. 5 Satz 1 LBO) mit
der Bekanntmachung am 29.08.1980

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
mann Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 1 BBauG n. F.) ab 29.08.1980

Nr. 13-24/0218/81

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 15.08.1980

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag
gez. JUNG

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 20.05.1980 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 29.08.1980 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Stadtsyndikus