

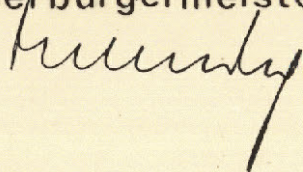
Stadt Karlsruhe  
Grünwettersbach - Palmbach

# BEBAUUNGSPLAN NEUBRUCH-OB DER EICHHÄLDEN- TEIL II

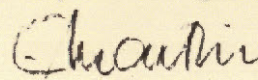
## BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Karlsruhe , den 03.07.1979

Der Oberbürgermeister :



Stadtplanungsamt :



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erfüllt als Bindeglied zwischen den Ortsteilen Grünwettersbach und Palmbach die Aufgabe, neue Nutzungen rechtsverbindlich festzulegen. Ein Lärmschutzwall schützt das zukünftige Baugebiet und die Erholungsanlage entlang der L 623. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation wurde bei der Neuplanung eine bewußte Trennung der Ortsteile angestrebt. Vorrangige Durchführung des Bebauungsplans ist im § 17 Abs. 3 e (aa) des Eingliederungsvertrags (Inkrafttreten 01.01.1975) der Gemeinde Wettersbach zugesichert worden. Das Gebiet ist nach § 17 Abs. 3 b (bb) des Vertrages als Wohnfläche ausgewiesen.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, so daß es sich bei diesem Bebauungsplan um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" handelt (§ 8 Abs. 4 BBauG).

Der Bebauungsplan hält sich an die Darstellungen des von der Stadt erarbeiteten Flächennutzungsplans - Entwurfsfassung Oktober 1979 -, der laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands verfahrensmäßig weiter bearbeitet werden kann.

Folgende dringenden Gründe erfordern die vorzeitige Aufstellung:

- Dringender Bedarf an Bauland
- schnelle Verfügbarkeit bei geringen Erschließungsaufwendungen
- Auslastung der in Palmbach und Grünwettersbach vorhandenen Infrastruktur

Die geplanten Maßnahmen stehen der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Der im November 1974 vom Kreisplanungsamt Karlsruhe für die damalige Gemeinde Wettersbach aufgestellte

Flächennutzungsplan sah im Gewinn Neubruch/Ob der Eichhalden ein 11,7 ha großes, Reines Wohngebiet vor. Nach der Eingliederung wurde im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Karlsruhe von 1975 (im folgenden FNP-Entwurf) eine städtebauliche Achse von Durlach über Hohenwettersbach, Grünwettersbach, Palmbach bis Stupferich geplant, die einer Streuentwicklung von Wohngebieten entgegenwirken soll (Kap. 3.1.3.8 FNP-Entwurf). Grünwettersbach wird durch Ergänzung der vorhandenen zentralen Einrichtungen zu einem C2-Zentrum ausgebaut (Kap. 3.1.2.3.12), dem die D-Zentren Palmbach, Stupferich und Hohenwettersbach zugeordnet sind (Karte 3.102 FNP-Entwurf). Das Gebiet "Neubruch/Ob der Eichhalden" ist hier als Wohnbaufläche ausgewiesen (Kap. 3.1.3.8 FNP).

## 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Von der Gemeinde Wettersbach wurde vor der Eingliederung für den Geltungsbereich auf der Grundlage des FNP von 1974 ein Bebauungsplan aufgestellt und am 09.04.1974 als Satzung beschlossen. Das Regierungspräsidium konnte jedoch die Planung nicht genehmigen (19.12.1974), da wasserrechtliche Belange nicht berücksichtigt wurden.

Die vorliegende Neuplanung wurde aus dem abgelehnten Bebauungsplan weiterentwickelt und den veränderten Rahmenbedingungen angepaßt. Am 08.09.1977 faßte der Planungsausschuß der Stadt Karlsruhe in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BBauG. Zwischen Wiesenstraße (Grünwettersbach) und Talstraße (Palmbach) wurde die L 623 nach dem Straßengesetz-Baden-Württemberg festgestellt. Für das am gegenüberliegenden Hang liegende Planungsgebiet Kloth-Rübenacker wird ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Planungen sind aufeinander abgestimmt.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 15,7 ha große Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Süden durch L 623 und die Grundstücke Lgb. Nr. 81604, 81602,
- im Osten durch den Friedhofweg,

- im Norden durch die Grundstücke Lgb. Nr. 81670, Teile der Grundstücke 81667 und 74973 sowie den Feldweg Lgb. Nr. 74974,
- im Westen durch Ostpreußenstraße, die Grundstücke Lgb. Nr. 74516, 74515, 73280/4, 73280/3, 73280/2, Böhmerwaldstraße, Grundstück Lgb. Nr. 73322/49, 73322/40 sowie die Grundstücke Lgb. Nr. 73322/36, 73322/39 und 74949.

### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das auf einem landschaftlich reizvollen, nach Südwest geneigten Hang liegende Planungsgebiet entwickelt sich aus einer parallel zur L 623 führenden Talmulde von 240 m ü. NN, einem Steilhang bis zur flachgeneigten Höhe von 271 ü. NN. Im Wiesengelände der Talmulde mit ihrer gefaßten schwach schüttenden Quelle sind Pappeln und Weiden vorherrschend. Am darüberliegenden flacheren Hang wird Landwirtschaft betrieben, dazwischen vereinzelter Streuobstbaumbestand. Als dominierende Bereiche sind im Osten und Westen des Planungsgebietes die beiden z. T. aufgefüllten alten Steinbrüche in Geländemodellierung und Baumbestand anzusehen.

### 3.3 Baubestand

Im Osten, auf ehemals Palmbacher Gebiet, stehen neuere, zweigeschossige Einzelhäuser. Südlich schließt eine ältere Bebauung mit überwiegend landwirtschaftlichem Nebenerwerb an. Die im Westen anschließende Bebauung gliedert sich in zwei charakteristische Bauentwicklungen:

Eine zweigeschossige Bebauung aus den 60iger Jahren südlich der Böhmerwaldstraße und nördlich davon eine großzügige eingeschossige Einfamilienhausbebauung.

Das Plangebiet umfaßt 94 Altgrundstücke, die sich überwiegend in Privatbesitz befinden. Der städtische Besitz umfaßt in der Hauptsache das vorhandene Friedhofs- sowie das östliche Steinbruchgelände.

### 4. Planungsziele

- Erhaltung von Neubruch-Talsenke mit Quelle und Baumbestand
- Schutz der Steinbrüche in ihrem Bestand, Geländemodellierung und Bewuchs

- Auslastung der in Palmbach und in Grünwettersbach vorhandenen Infrastruktur durch Neuansiedlung von ca. 420 Personen
- Nutzung des günstigen Südwesthanges für Wohnbebauung
- Wahrung der Ortsidentität durch die Bauweise
- Absetzen der Neuplanung von der Palmbacher Altbebauung
- Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes zur L 623
- Berücksichtigung der Wasserdruckgrenze bei 268 m ü. NN.
- Übernahme der 110 kV-Bahnstromleitung mit Freihaltetrasse

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Wohnbaustruktur

Im neuen Bebauungsplan wird auf die landschaftliche Einbindung und eine ortsspezifische ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung Rücksicht genommen. So werden auch in der Neuplanung eingeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser vorherrschen. Im oberen Hangbereich wird das Angebot an Baugrundstücken durch zweigeschossige Reihenhausezeilen ergänzt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 325 und 1750 qm entstehen so 111 Hauseinheiten.

Die überwiegend traufständig zu den Straßen bzw. Wohnwegen gestellten Baukörper fügen sich mit ihren Satteldächern in die vorhandene Dachlandschaft ein. Die Bebauung ist in überschaubare Kleinbereiche gegliedert. Bei Wegen und Straßen wird durch kleine Platzanlagen und Baumreihen eine abwechslungsreich gestaltete Raumwirkung erzielt. Wohnlage und Durchgrünung lassen eine Ausweisung des Gebietes als Reines Wohngebiet zu. Lediglich im Bereich der alten Bebauung (im Süden) schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet der vorhandenen Nutzung an.

### 5.2 Grünordnung

Die geplante Bebauung engt die bestehende Siedlungsgrenze zwischen Palmbach und Grünwettersbach ein. Der Talraum längs der L 623 wird daher als öffentlicher

Grünbereich gestaltet und findet Anschluß an den ehemaligen Palmbacher Steinbruch und von dort bis an die nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Durch weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und durch die Festsetzung von Baumstandorten im Privatbereich soll eine stärkere Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt werden. Hinzu kommen Baumpflanzungen in den Straßenräumen und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen. Für erhaltenswerte Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgelegt.

Steinbrüche und Talmulden erhalten daneben als herausragende landschaftliche Elemente besondere Betonung.

Auf dem Gelände des westlichen ehemaligen Steinbruchs hat sich im Laufe der Jahre eine ökologisch interessante Sukzessionsfläche mit artenreichem Pflanzenwuchs und wertvollen Lebensräumen für die Fauna entwickelt. Das Gelände wird in seiner naturnahen Gestalt erhalten und daher nicht für eine öffentliche Nutzung erschlossen. Ein angrenzender Spielbereich und Aussichtspunkt ergänzen den attraktiven Grünbereich.

Der östliche Steinbruch wird als terrassierte Spielanlage ausgebaut. Mit dem zugeordneten Aussichtspunkt "Akazienhügel" und dem Übergang zur Friedhofserweiterungsfläche bildet er den notwendigen grünen Freiraum zwischen Palmbach und der neuen Bebauung.

Die durch den Lärmschutzwall abgeschirmte Talmulde entlang der L 623 wird als "obere Wetterbach-Anlage" ein Bereich, in dem Sitzplätze, vorhandene Quelle mit Quellengrotte, Baumbestand und ein Ballspiel-feld zum Verweilen einladen.

Der Lärmschutzwall wird in das vorhandene Relief eingebunden und punktuell mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### 5.3

#### Lärmschutz

Bereits in dem 1974 von der Gemeinde Wettersbach beschlossenen Bebauungsplan ist eine umfangreiche Lärmschutzmaßnahme ausgewiesen. Verkehrslärmuntersuchungen von 1975 (Stadtplanungsamt) und 1981 (Auto-

bahnamt) haben ergeben, daß für den Ortsteil Grünwetersbach Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn erforderlich sind. Am oberen Rand dieses Baugebiets werden die Planungsrichtpegel nachts um weniger als 4 dB (A) überschritten.

Die Schallimmission wird im Nahbereich zur L 623 von dieser Straße bestimmt. Daher ist entlang der L 623 von der Erschließungsstraße bis zur nördlichen Plangebietsgrenze ein ca. 2,00 m hoher bewachsener Lärmschutzwall vorgesehen, der das Baugebiet vor dem Verkehrslärm ausreichend schützt.

#### 5.4 Kinderspielplätze, Ballspielplatz und Parkanlage

Für den Bedarf des Baugebiets sind zwei Spielplätze ausgewiesen. Die östliche, größere Spielplatzfläche bietet auch die Möglichkeit, Spielbereiche für mehrere Altersgruppen zu bilden. Die topographischen Verhältnisse ermöglichen, diese Flächen terrassenförmig anzulegen.

Die Parkanlage und der darin eingebettete Ballspielplatz in der Talmulde entlang der Landesstraße 623 sollen sowohl den weiteren Grünflächenbedarf des Baugebiets als auch den Fehlbedarf an Grünflächen der angrenzenden Wohngebiete decken.

#### 5.5 Verkehrsstruktur

##### 5.5.1 ÖPNV

Das Plangebiet wird an das öffentliche Nahverkehrssystem der Stadt durch eine neu zu schaffende Bushaltestelle an der L 623 angeschlossen.

##### 5.5.2 Fließender Verkehr

Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt direkt an die Landesstraße 623. Daneben bestehen noch drei weitere Anschlüsse an angrenzende Wohngebietsstraßen. Kurze verkehrsberuhigte Anliegerstichstraßen ergänzen das Verkehrskonzept.

##### 5.5.3 Ruhender Verkehr

Ein Großteil der Stellplätze und Garagen befinden sich direkt auf den Baugrundstücken. Für an Wohnwege gruppierte Häuser sind Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

Öffentliche Stellplätze sind parallel zu den Erschließungsstraßen angeordnet.

#### 5.5.4 Fuß-, Wohn- und Radwege

Nur im oberen Teil des Baugebietes gelegene Reihenhauseinheiten sind durch Wohnwege erschlossen. Durch zahlreiche Fußwege im Gebiet mit Anschlüssen an die alten Ortsteile werden Wohn-, Erholungs- und Grünbereiche miteinander verbunden. Eine Radwegverbindung im nördlichen Bereich von Palmbach zur Hauptschule Grünwettersbach ist im Zuge der Planstraße 1 vorgesehen. Der Verbindungsweg von der Grünwettersbacher Straße über die geplante Grünanlage "Am oberen Wetterbach" in Richtung Grünwettersbach wird als Rad- und Fußweg im Tal ausgewiesen.

#### 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist gesichert; jedoch wird für Häuser, die über 268 m ü. NN. liegen, die Errichtung hauseigener Druckerhöhungsanlagen notwendig.

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

#### 6. Flächenbilanz und Statistik

Gesamtplanbereich		15,00 ha
Nettobauland		8,05 ha
davon: Altbaubereich	1,15 ha	
Neubaubereich	6,90 ha	
Öffentliche Flächen		
davon: Straßen und Wege	2,29 ha	3,61 ha
Öffentliches Grün	1,32 ha	
		<hr/>
		11,66 ha
Übergeordnete Flächen:		
Friedhof (mit Erweiterung)		0,93 ha
Obere-Wetterbach-Anlage		1,96 ha
Steinbruch Grünwettersbach		<u>0,45 ha</u>
		3,34 ha

#### Wohneinheiten (nur Neubaugebiet)

Freistehende Einfamilienhäuser	ca. 63	=	95 WE
Doppelhaus-Hälften	ca. 14	=	21 WE
Reihenhäuser	<u>34</u>	=	<u>51 WE</u>
	111		167 WE

Voraussichtliche Gesamteinwohnerzahl des Gebietes ca. 420 Personen.



7. Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich (§ 13 Abs. 1 BBauG).

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren nach dem BBauG notwendig.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten nach BBauG

Erdbewegung und Freilegung	100.000 DM
Fahrbahn (davon Entwässerungsanteil 140.000 DM)	560.000 DM
Gehweg - Verbindungswege	870.000 DM
Entwässerung der Verbindungswege über 4 m Breite	110.000 DM
Parkflächen	195.000 DM
Verkehrsgrünflächen	61.000 DM
Einzelbäume 134 Stück	150.000 DM
Ballspielplatz	35.000 DM
Grünfläche - Talmulde	313.000 DM
Kinderspielplatz	297.000 DM
Lärmschutzwall Schüttung	100.000 DM
Lärmschutzwall Begrünung	195.000 DM
Beleuchtung	150.000 DM

---

3.136.000 DM

Rückersatz durch Anliegerbeiträge 90 % 2.822.000 DM

---

Städtische Kosten 9.1 314.000 DM

9.2 Andere Erschließungskosten

Beleuchtung der Verbindungswege innerhalb der Grünanlagen	27.000 DM
Entwässerung (ohne Straßen und Wege)	1.350.000 DM
Grünfläche überörtlich - Talmulde	308.000 DM
Kinderspielplatz überörtlich - Talmulde	460.000 DM
Wasserversorgung	520.000 DM

---

2.665.000 DM

Baukostenzuschuß der Anschlußnehmer  
für die Verteilungsanlage (Leitungs-  
netz) der Wasserversorgung 250.000 DM

---

Städtische Kosten 9.2 2.415.000 DM

9.3 Städtische Kosten insgesamt

Summe 9.1	314.000 DM
Summe 9.2	2.415.000 DM
	<hr/>
	2.729.000 DM
	=====

Die Abrechnung des Kinderspielplatzes im östlichen Teil des Gebietes erfolgt nach den Sätzen der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Karlsruhe. Das Gartenbauamt beabsichtigt jedoch nur eine sehr einfache Herstellung der Anlage, so daß mit geringeren Kosten gerechnet werden kann.

10. Finanzierung der Erschließung

Von den beitragsfähigen Erschließungskosten mit 3.136.000 DM (Ziffer 9.1) und den anderen Erschließungskosten mit 2.665.000 DM (Ziffer 9.2) sind in der mittelfristigen Finanzplanung 1983 - 1987 3.500.000 DM aufgenommen.

Über den Rest der beitragsfähigen und nichtbeitragsfähigen Erschließungskosten muß im Rahmen der künftigen Finanzplanung entschieden werden.

Von dem ungedeckten Aufwand von 2.729.000 DM (Ziffer 9.3) sind 1.109.000 DM auf den Investitionssatz des Ortsteils Wettersbach anzurechnen.

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 gem. § 9 Abs. 1 BBauG und gem. Vorschriften der BauNVO
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)
    - 1.1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
    - 1.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.1.4 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den ausgewiesenen Flächen angelegt werden. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Garagenflächen in Vollgeschossen bleiben gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.3.1 Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

1.3.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorzugsweise sollen Obstbäume gepflanzt werden. Dabei ist auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Böschungen bis zu 2,0 m Breite zum Ausgleich des Höhenniveaus zwischen Straße und Grundstück sind auf den jeweiligen Baugrundstücken anzulegen. Das gleiche gilt auch für große Böschungen, die im Bebauungsplan zeichnerisch bereits dargestellt sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1.1 Bei Wohnhäusern sind pro Dachfläche zwei Dachgaupen zulässig, soweit sie nicht die Gesamtlänge von einem Drittel der Trauflänge überschreiten.

Als Ausnahme sind Dacheinschnitte bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn gesichert ist, daß bei den Gebäuden an der Gebäudeseite mit Dacheinschnitt auf Dachgaupen verzichtet wird.

2.1.2 Die Traufhöhe der Wohngebäude über dem Erdgeschoßfußboden darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,40 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,40 m betragen.

- Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. *Gemessen ab Erdgerchofßfußboden, vergl. erwähnte Darstellung der Sockelhöhenanlage Bw 3.6.86*
- 2.1.3 Als Dachdeckungsmaterial von Satteldächern sind rötlich-braune Ziegel zu verwenden.
- 2.1.4 Die Trafostationen sind einzugrünen.
- 2.2 Antennenanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 2.3 Ver- und Entsorgung (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.4 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)  
Im Vorgarten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, im sonstigen Bereich bis 1,50 m zulässig.
- Zwischen den Grundstücken von Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzwände in Form von Mauern, Holzzäunen oder Hecken bis zu einer Länge von 3,00 m, gemessen von der Außenkante, bei einer Richthöhe von max. 1,80 m zulässig.
- 2.5 Vorgärten  
Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.6 Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)  
Die vorhandene Geländeform ist zu erhalten. Lediglich im Baubereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm zulässig. Die Geländeformen sind aufeinander abzustimmen.
- 2.7 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)  
Die Müllbehälteraufstellplätze oder Behälterschränke sind durch Hecken einzugrünen
- 2.8 Genehmigungspflicht
- 2.8.1 Grundstückseinfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,2 m über die Geländeoberfläche hinausragen (Genehmigungspflicht § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).
- 2.8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von § 89 Abs. 1 Ziff. 19 LBO genehmigungspflichtig.

# H i n w e i s e

## 1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 20.09.1977 Nr. 63 S. 1764).

## 2. Ortssatzung

Für die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe, in der jeweils für den Stadtteil Grünwettersbach gültigen Form zu beachten.

## 3. Entwässerung

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist eine Sockelhöhe von mindestens 0,30 m über der Gehweghinterkante notwendig. Tieferliegende Grundstücksteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Bei den an den Straßen talseitig liegenden Grundstücken ist die Vorgartenfläche im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen mindestens bis auf Straßenoberkante zur Erreichung der notwendigen Überdeckung der Leitungen aufzufüllen.

## 4. Müll

Die Müllbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand, ebenerdig auf den Grundstücken aufzustellen. Bei Verwendung von Behälterschranken ist ein Schrankmodell zu wählen, in dem 240 l Müllbehälter untergebracht werden können. Die Müllbehälter sind am Abholtag am Gehwegrand zur Abholung bereitzustellen. Mit dem Bauantrag sind dem TBA Pläne über Standort und den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen. Bis auf weiteres können jedoch nur Müllbehälter bis zu 50 l Inhalt nach der Satzung der früheren Gemeinde Wettersbach geleert werden.

## 5. Wasser

Für Gebäude, die höher als 268 m ü. NN. liegen, ist seitens des Bauherrn eine eigene Druckerhöhungsanlage zu installieren.

6. Strom  
Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt durch die Badenwerk AG.
7. Gemeinschaftsgaragen  
Je Gemeinschaftsgaragenanlage sollen die einzelnen Garagen baugleich ausgeführt werden. Fertiggaragen sollen typengleich sein.
8. Geländeschnitte  
Den Bauanträgen sind amtliche Geländeschnitte beizufügen (§ 3 Abs. 5 BauVorlVO).
9. Notschornstein  
In Wohnungen ohne Einzelfeuerstellen für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstelle an einen Rauchschornstein möglich sein.
10. Bodendenkmale und Bodenfunde  
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Außenstelle Karlsruhe, Abt. Bodendenkmalpflege (Referat 22), Karlstraße 47, 7500 Karlsruhe 1, zu melden.  
  
Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
11. Bundesbahn - Hochspannungsleitungen  
Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen, nach VDE 0210, der Sicherheitsabstand von 3 m zu den Leiterseilen eingehalten ist. Die innerhalb des Schutzstreifens zu pflanzenden Behölze sollten im Hinblick auf die spätere Wachstumsphase ausgewählt werden, und zwar so, daß ein Zurückschneiden wegen des Mindestabstandes zu den Leiterseilen nicht notwendig wird. Zu den Bauvorhaben, wo das Baugrundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, muß die Bundesbahndirektion Karlsruhe am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

12. Straßenbau

Die Aufteilung der Verkehrsflächen und die Abmessungen bei Böschungen und Stützmauern sind unverbindlich.

Im Verlaufe der bestehenden Kanäle (Mischwasser und verrohrter Wetterbach) ist die Anfahrbarkeit der Schächte auf einem befahrbaren Weg (Fahrzeuge bis 330 KN) zu gewährleisten.

13. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Landwirtschaft hin (nordöstliche Bebauung entlang der Planstraße 1) sollen nur freiwachsende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen wie: *Corylus avellana* (Haselnuß), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball), *Ligustrum vulgare* "Atrovirens" (Liguster), *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder Wildrosen gepflanzt werden.

Es wird empfohlen, für die Einfriedigungen im Vorgarten und in den übrigen Bereichen, außer den in Satz 1 genannten, Hecken oder Zäune mit Kletterpflanzen zu verwenden. In diese Hecken kann ein Maschendrahtzaun in gleicher Höhe eingezogen werden.

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

am **08.09.1977...**

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-  
derat gebilligt  
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am **30.06.1982.....**

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
planes gem. § 2 a, Abs. 6 BBauG

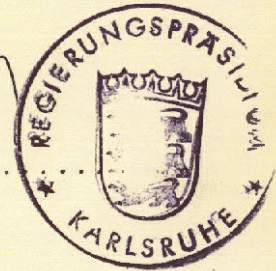
vom **19.07.1982..** bis **27.08.1982**

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10  
BBauG) beschlossen

am **17.01.1984.....**

Genehmigt durch das Regierungs-  
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG  
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter  
Nr. **11-24/0218/103**

am **26.4.84.....**



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

am **18.05.1984.....**

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.)

ab **18.05.1984.....**

Der durch Beschluß des Gemeinderats  
vom **17.01.1984** als Satzung beschlossene  
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111  
Abs.5 Satz1 der LBO mit der Bekanntmachung  
am **18.05.1984** rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe  
*Schmitt*  
Schmitt  
Stadtsyndikus