

STADT KARLSRUHE

619/10
~~10~~
B

BEBAUUNGSPLAN NEUREUTER HAUPTSTR. GARTENBERGE

1. ABSCHNITT (BÄRENWEG BIS GÄSSLE)

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 17.05.1983

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

Quatru

Beschluß des Planungsaus-
schusses zur Aufstellung
eines Bebauungsplanes
(§ 2 Abs. 1 BBauG)

am 19.05.1981

Bebauungsplanentwurf vom
Gemeinderat gebilligt
(zugleich Auslegungsbe-
schluß)

am 15.01.1985

Öffentliche Auslegung des
Bebauungsplanes gem. § 2 a
Abs. 6 BBauG

vom 04.02.1985 bis 04.03.1985

Vom Gemeinderat als Satzung
(§ 10 BBauG) beschlossen

am 12.11.1985

Genehmigt durch das Regie-
rungspräsidium Karlsruhe
(§ 11 BBauG, § 73 Abs. 6
Satz 2 LBO unter Nr.
13-24/0218/167

am 05.03.1986

Rechtsverbindlich (§ 12
BBauG und § 73 Abs. 6
Satz 1 LBO) mit der Be-
kanntmachung -

am 04.04.1986

Beim Stadtplanungsamt zu
jedermann Einsicht bereit-
gehalten (§ 12 Satz 1 BBauG
n. F.)

ab 04.04.1986

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vor-
stehenden Verfahrens vom Gemeinderat am 12.11.1985
als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen worden. Er
wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 13.11.1985

Dullenkopf
Oberbürgermeister

Bebauungsplan "Neureuter Hauptstraße - Gartenberge
1. Abschnitt (Bärenweg bis Gässle)"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Planung soll in erster Linie dazu beitragen, den alten Neureuter Ortskern durch eine bauliche Verdichtung zu beleben, um damit gleichzeitig den Erhalt, Erneuerung und Modernisierung der bestehenden Bebauung zu initiieren. Hinzu kommt die Verbesserung des Wohnumfeldes durch verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Hauptstraße und die Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücke auch vom Wohnweg aus.

Mit diesen Zielen wird dem Strukturwandel, nämlich leerstehende Scheunen nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung, Überalterung des Ortskerns und damit Verlagerung der Aktivitäten in die Neubaugebiete (Neues Zentrum), Rechnung getragen und entgegengesteuert. Die Reduzierung des Verkehrs durch Verlagerung der B 36 in das Tiefgestade wird für eine Umgestaltung des Straßenraums genutzt und damit in ihrer verkehrsberuhigenden Wirkung verstärkt.

Diese Ziele werden zugleich mit dem Willen verfolgt, das typische Ortsbild mit der giebelständigen, überwiegend eingeschossigen Bebauung an der Neureuter Hauptstraße zu erhalten, Störungen zu beseitigen sowie mit der neu geplanten Gartenbergbebauung an die seither geprägte Ortsrandsituation anzuknüpfen. Auch dies soll wieder durch die Neugestaltung des Straßenraums unterstützt werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Allerdings ist das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet der Gartenbergbebauung nicht gänzlich deckungsgleich mit der dargestellten Mischgebietenutzung. Hier ist es jedoch gerechtfertigt, ohne die Zielsetzung der Flächennutzungsplanung zu verändern, einen Teil davon vorrangig dem Wohnen zuzuführen, das im Mischgebiet ebenso zulässig ist. Gründe für die baldige Durchführung des Bebauungsplanes sind:

- Keine Inanspruchnahme von neuen Flächen, da die Neubauten anstelle vorhandener, überwiegend ungenutzter Scheunen treten
- Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum am Rande des alten Ortskerns

- Erhalt des typischen Ortsbildes mit giebelseitiger Bebauung
- Verkehrsberuhigung in der Neureuter Hauptstraße und somit Verbesserung des Wohnumfeldes
- Belebung des alten Neureuter Ortskerns durch Schließung von Baulücken

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 14 ha große Planbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Neureut und wird begrenzt:

- im Westen von dem Weg am Hangfuß der Gartenberge
- im Norden vom "Gässle", Neureuter Hauptstraße und Teutschneureuter Straße
- im Osten von der Kirchfeldstraße
- im Süden von Bärenweg und Bachenweg

3.2 Baubestand im Planungsgebiet

Die Neureuter Hauptstraße ist beidseitig überwiegend eingeschossig giebelseitig bebaut. Bei großer Grundstückstiefe sind die Gebäude in 2 Hauseinheiten hintereinander geteilt ("Vordersasse - Hintersasse"). Entlang des Gartenbergs steht traufseitig zum Hang noch ein Großteil der ursprünglich geschlossenen Scheunenfront. An der Kirchfeldstraße ist die ehemalige Scheunenzonenzone (an der Ostseite der Hauptstraße) schon vielfach durch Wohngebäude ersetzt.

3.3 Grundbesitz

Die meisten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

4. Planungskonzept

4.1 Neubebauung am Gartenberg (1.)

Geplant ist eine Reihenhausbebauung, ausgehend von der vorhandenen Parzellenstruktur, wobei Grundstücke von der Ostgrenze des vorhandenen Weges am Hangfuß bis zur Westgrenze des geplanten Wohnweges zu bilden sind. Die Bebauung bleibt oberhalb der Hangschulter, so daß die Entwässerung des Erdgeschosses in einen Kanal im geplanten Wohnweg sichergestellt ist. Die

Bebauung soll mit ihrem geschlossenen Charakter traufseitig zur Hangkante das alte Bild der Scheunenzonenzone widerspiegeln. Dies wird unterstützt durch die vorgesehene Dachneigung und die festgelegte maximal zulässige Traufhöhe. Eine Auflockerung wird durch Unterbrechungen in der geschlossenen Bauweise erreicht; hier werden Fußwege vom Wohnweg aus zum Hangfuß geführt; daneben kann ausnahmsweise bei ausreichend breiten Grundstücken und nachbarlichem Einverständnis eine Unterbrechung zugelassen werden.

Im Hinblick darauf, daß das Wohnen im Planbereich im Vordergrund stehen soll, sind im "Allgemeinen Wohngebiet" Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen.

4.2 Bebauung beiderseits der Neureuter Hauptstraße (2.)

Die Neubebauung wird entsprechend dem heutigen Bestand überwiegend als eingeschossige Grenzbebauung mit einseitigen Abständen zur Erhaltung der ortstypischen Siedlungsstruktur ausgewiesen. In bestimmten, im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen ist davon abweichend eine zweigeschossige Bebauung, jeweils in Anlehnung an die vorhandene Situation, vorgesehen. Um an die vorhandene Baustruktur anzubinden und eine den Grundstücksgrößen entsprechende Nutzung sowie Erneuerungsmöglichkeit zu gewährleisten, werden im allgemeinen Bautiefen von 30 m im eingeschossigen Bereich und 16 m im zweigeschossigen Bereich ausgewiesen. Die Hausbreite wird auf max. 10 m begrenzt, sofern die Grundstücksbreiten unter Berücksichtigung der Abstandsvorschriften nicht geringere Hausbreiten fordern. Bei der bestehenden Bebauung sind in der Regel die nach § 6 LBO notwendigen Abstände nicht eingehalten. Um das geschlossene Siedlungsbild und den typischen dörflichen Charakter zu erhalten, ist es erforderlich, geringere Abstände auch bei Neubauten zuzulassen. Andererseits war es aber notwendig, hinsichtlich der Nutzungen ein Mischgebiet festzusetzen. Es war daher von der Ermächtigung des § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO Gebrauch zu machen, geringere Abstandsflächen zuzulassen.

Im Hinblick auf die geplante Verkehrsberuhigung und weil das Wohnen im Planbereich im Vordergrund stehen soll, sind im Mischgebiet - mit Ausnahme des Baugrundstücks für Gemeinbedarf - Nutzungen

gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO ausgeschlossen. Zudem ist eine Gebietsfunktion als Zentrum für Neureut im Flächennutzungsplan bereits an anderer Stelle ("Neues Zentrum") berücksichtigt und braucht daher hier nicht auch zugelassen werden.

Die Bestandsaufnahme hat weiter gezeigt, daß sich in dem vom Plan erfaßten Gebiet auch Betriebe angesiedelt haben, die einen größeren Flächenbedarf haben als im allgemeinen durch die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) ausgewiesen ist. Es ist davon auszugehen, daß ein Bedarf dafür auch weiterhin besteht. Deshalb wird in zentraler Lage (gegenüber dem Bereich Rathaus und Kirche) ein gesonderter Bereich ausgewiesen (MI 2, siehe Ziffer 2.1.1.1 der schriftlichen Festsetzungen), der entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumt.

Die sehr großen Bautiefen bei der eingeschossigen Bebauung lehnen sich einerseits an die vorhandene Bauweise der zwei Hauseinheiten hintereinander an und andererseits wird hierdurch ein Ausgleich der eingeschossigen gegenüber der zweigeschossigen Bebauung ermöglicht.

4.3 Bebauung an der Kirchfeldstraße (3.)

Der Bereich der Kirchfeldstraße ist zu ca. 50 % bereits bebaut. Die Baulücken sollen entsprechend der vorhandenen Bebauung geschlossen werden, daher wurde hier auf die Ausweisung von Baubereichen verzichtet. Südlich der Mitteltorstraße wird dadurch eine überwiegend geschlossene Bebauung entstehen, nördlich davon Doppelhäuser und Hausgruppen. Die vorhandene Bebauung und die geringen Grundstückstiefen ergeben eine Bauflucht mit geringem Spielraum für Neubauten an den Grundstücksgrenzen zur Straße. Dadurch kann der notwendige Stauraum für Stellplätze vor den Gebäuden nicht geschaffen werden.

4.4 Neugestaltung der Neureuter Hauptstraße

Um die verkehrsberuhigende Wirkung der Verlagerung der B 36 zu unterstützen und insbesondere die Fahrgeschwindigkeit weiter herabzusetzen, werden sowohl Fahrbahnbreite als auch Anschlußradien auf das erforderliche Maß reduziert. Damit kann auch auf der Westseite eine Baumreihe angelegt werden. Der Bereich der Friedhofstraße bei der Teutschneureuter Kirche und der Verknüpfungsbereich Neureuter Haupt-, Teutschneureuter- und Grabener Straße erfahren eine weitergehende Umgestaltung.

4.5 Erschließung

4.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich wird vom Zubringerbus zur Straßenbahnlinie (Nordbahn) bedient. Darüber hinaus gibt es eine zusätzliche Buslinie im Berufsverkehr und eine Bahnbusverbindung. Haltestellen sind jeweils nördlich des Bärenweges, der Mitteltorstraße und der Friedhofstraße vorgesehen.

4.5.2 Fließender Verkehr

Mit der Verlagerung der B 36 aus der Neureuter Hauptstraße ist eine Reduzierung der Fahrbahnbreite auf in der Regel 6,5 m vorgesehen. Abbiegespuren und Kurvenradien sollen zugleich auf das notwendige Maß verringert werden. Die Friedhofstraße zw. Kirchfeld- und Neureuter Hauptstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (Beschilderung mit Zeichen 325/326 StVO).

Der Neubaubereich am Gartenberg wird durch fünf als Stichwege geführte Wohnwege erschlossen, die ebenfalls als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden (Zeichen 325/326 StVO). Gegenüber einer Erschließungsstraße am Hangfuß hat der Wohnweg den Vorteil, zugleich die Vorderbebauung an der Neureuter Hauptstraße zu erschließen. Damit erübrigen sich die vorhandenen übergroßen Hofflächen und befestigten Durchfahrten zwischen den Häusern. Weitere Gesichtspunkte, die für den Wohnweg sprechen: Eine Straße am Hangfuß müßte durchgängig ausgeführt werden, die erforderliche Entwässerung würde aufgrund der Höhenlage zum Klärwerk eine Pumpstation erforderlich machen. Schließlich würde eine Garagenzeile am Hangfuß das Landschafts- und Siedlungsbild nachteilig beeinflussen.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze sind in der Neureuter Hauptstraße vorhanden und werden vorgesehen. In den verkehrsberuhigten Bereichen der Stichwege sowie in der Friedhofstraße werden einseitig Stellplätze in Längsparkierung angeboten. Für die Bebauung auf der Westseite der Neureuter Hauptstraße sollen die erforderlichen Stellplätze bevorzugt von den verkehrsberuhigten Bereichen aus angefahren werden. Hierbei wird davon ausgegangen, daß in der Regel Stellplätze und Garagen in den rückwärtigen, nicht als Baubereich ausgewiesenen Flächen angeordnet werden können.

4.5.4 Geh- und Radwege

Die Stichwegerschließung ist durchgängig für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Der vorhandene Weg am Hangfuß, der auch als Wirtschaftsweg dient, wird als öffentlicher Geh- und Radweg ausgewiesen.

4.5.5 Ver- und Entsorgung

Die Neubebauung am Gartenberg wird von den Stichwegen aus mit Wasser und Strom versorgt. Bei einer Vergrößerung der Trafostation am Bachenweg ist deren Verlagerung an den geplanten Wohnweg vorgesehen. Das bestehende Kanalnetz in der Neureuter Hauptstraße wird zur Zeit ergänzt und damit die Voraussetzung für die Entsorgung der Neubebauung über Kanäle in den Wohnwegen geschaffen.

4.6 Grünordnung

Die Neubebauung am Gartenberg, die an Stelle der alten Scheunenfront geplant ist, liegt unmittelbar hinter der Hangkante des Hochgestades zur Rheinaue und tritt stärker als die bisherige Scheunenbebauung hervor. Das Hochgestade tritt als siedlungsbegrenzende Struktur deutlich in Erscheinung.

Der im Bereich des Planungsgebietes sanfte Hang ist vorwiegend mit Streuobstwiesen und extensivem Gartenland genutzt und bildet einen harmonischen Übergang vom Ortsrand zur Rheinaue. Das Niederungsgebiet der Rheinaue stellt sich in diesem Bereich als im wesentlichen einheitlicher Kulturlandschaftstyp mit teilweise extensiver Landwirtschaft, Feldhecken, eingestreuten Baumgruppen, markanten Einzelbäumen und sonstigen Feldgehölzen dar. Es ist Ziel der Grünplanung, für die weit in die Rheinaue optisch wirksame Neubebauung auf der Hangkuppe eine harmonische Einbindung zu erreichen und dem Hang seinen derzeitigen Charakter so weit als möglich zu erhalten. Für die Gestaltung der Terrassenbereiche und der Böschungen sind daher nur unbedingt erforderliche Erdanschüttungen und dadurch bedingte Höhenveränderungen erlaubt. Auch die öffentlichen Fußwege von der Bebauung zum Weg entlang des Hangfußes werden in weitestmöglicher Anpassung an den vorhandenen Hangverlauf geführt.

Alle gesunden Bäume, besonders die im Bebauungsplan als erhaltenswert ausgewiesenen, großkronigen Bäume, sind zu erhalten, und wenn dies nach Lage des Baubereichs nicht möglich ist oder bei natürlichem

Abgang durch entsprechende Laubbäume zu ersetzen. Im Bereich der Neubebauung bestehen für Gärten und Vorgärten unter bestimmten Voraussetzungen Pflanzgebote.

Auf der Ostseite des geplanten Wohnweges sind in dem im Plan ausgewiesenen Parkierungsstreifen eine Reihe kleinkroniger Bäume (wie z. B. Zierkirsche oder Hahnendorn) zu pflanzen und mit einer bepflanzten Baumscheibe von mind. 2 x 2 m zu versehen. Hierbei sind die späteren Zufahrten zu den Grundstücken zu berücksichtigen.

Die Stichwege von der Neureuter Hauptstraße zum Wohnweg werden durch je 2 Baumreihen mit Bäumen mittlerer Größe (z. B. Blumenesche) in Rasenstreifen begleitet.

Für die weitere Bebauung beiderseits der Neureuter Hauptstraße sowie die weitere Bebauung der Kirchfeldstraße muß durch die verbleibenden privaten Freiflächen eine ausreichende Durchgrünung gesichert werden, wodurch kleinklimatische Wohlfahrtswirkungen erreicht werden und die für die vorhandene Bebauung charakteristischen kleinräumigen Höfe ihren hohen Wert als wohnungsbezogene Freiflächen behalten.

4.7 Kinderspielplatz

Zur Deckung des Kinderspielplatzbedarfs im näheren Einzugsbereich der vorhandenen und neuen Bebauung des Planungsgebietes ist ein kleinerer Spielplatz für Klein- und Schulkinder am Bachenweg geplant. Ein großer Spiel- und Bolzplatz für alle Altersgruppen ist nördlich außerhalb des Planungsgebietes am "Gäßle" vorhanden; dieser liegt aber außerhalb der für kleinere Kinder zumutbaren Entfernung.

5. Umweltbelastung

5.1 Straßenverkehrslärm

Beachtliche Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes gehen lediglich vom Verkehr der Neureuter Hauptstraße aus. Für Gebäude, die unmittelbar an die Neureuter Hauptstraße angrenzen, also keine Abstandsfläche (Vorgarten) gegenüber der Straße besitzen, sind an der Vorderfront folgende Werte ermittelt worden:

- Neureuter Hauptstraße
 nordwestliche Seite nachts 58 dB (A) tags 67 dB (A)
- Neureuter Hauptstraße
 südöstliche Seite nachts 55 dB (A) tags 65 dB (A)

Diese Daten überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Entwurf 1982 -, wonach im Mischgebiet nach Möglichkeit ein Nachtpegel von 50 dB (A) und ein Tagpegel von 60 dB (A) eingehalten werden sollen, um den gebietsspezifischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die ermittelten Lärmwerte gelten - wie bereits oben erwähnt - nur für die Gebäudevorderfronten gegenüber der Neureuter Hauptstraße, auf dem Baugrundstück selbst nehmen sie mit zunehmender Grundstückstiefe ab, wobei das Maß der Reduzierung wesentlich durch die örtlich vorgegebenen unterschiedlichen Bedingungen (Gebäudebestand, Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und dergleichen) beeinflusst wird. Ohne Berücksichtigung der vorgenannten örtlichen Einflüsse, also bei gänzlich ungehinderter Schallausbreitung würden die Orientierungswerte erst in einem Abstand zur Straße von 25 m (nordwestliche Straßenseite) bzw. 20 m (südöstliche Straßenseite) zu erreichen sein. Demnach müßten die Gebäude generell um diese Abstandsmaße von der Straße zurückgesetzt werden, wenn erwogen werden würde, allein durch ein Abrücken mit den Gebäuden von der Straße die Orientierungswerte einzuhalten.

Das Einhalten derartiger Abstände stünde aber geradezu im Gegensatz zu den Planungszielen, die u. a. darauf ausgerichtet sind, das historisch gewachsene Straßenbild sowohl hinsichtlich der Gebäudestellungen als auch seiner Nutzungsstruktur zu erhalten. Aus diesen Gründen bleiben auch etwaige planerische Überlegungen außer Betracht, den Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen andere bauliche Anlagen mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen vorzulagern.

Ausgehend von dieser Sachlage und den gegebenen Zielsetzungen ist dem Verkehrslärm nur mit Maßnahmen am Gebäude selbst zu begegnen (sogenannter passiver Schallschutz). In Betracht kämen in erster Linie Schallschutzfenster und eine entsprechende Dimensionierung des Mauerwerkes, aber auch Berücksichtigung der Verkehrslärmmissionen bei der Grundrißplanung. Bei den relativ hohen Lärmpegeln erscheint

es angezeigt, solche Maßnahmen im Sinne einer Problembewältigung bereits schon im Plan vorzuschreiben (vgl. dazu Ziffer 2.1.4 der schriftlichen Festsetzungen).

Die neugeplante Gartenbergbebauung liegt ebenfalls noch im Einwirkungsbereich der von der Neureuter Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärmmissionen. Im Hinblick auf die dazwischenliegende Bebauung werden jedoch die dort (für das Allgemeine Wohngebiet) geltenden Orientierungspegel von 45 dB (A) nachts bzw. 55 dB (A) tags eingehalten. Letzteres gilt auch für den Verkehrslärm der B 36, die in einer Entfernung von ca. 500 - 650 m am Plangebiet vorbeizieht.

5.2 Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches III des militärischen Flugplatzes Karlsruhe und in ca. 2700 m Entfernung zum Landebahnbezugspunkt. Die vereinzelt Flugbewegungen sind so gering, daß der äquivalente Dauerschallpegel unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Entwurf 1982 - liegt.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 5,26 ha	36,1 %
Reines Wohngebiet	ca. 0,49 ha	3,4 %
Allgemeines Wohngebiet (davon 0,51 ha BfG)	ca. 5,65 ha	38,8 %
Öffentliche Grünanlagen		
- Kinderspielplatz	ca. 0,14 ha	1,0 %
Verkehrsanlagen	ca. 3,01 ha	20,7 %
- Verkehrsgrün		
- Geh- und Radwege		
- Parkplätze		
- Fahrbahn		
<hr/>		
Gesamtfläche	ca. 14,55 ha	100 %

6.2 Geplante Bebauung

	vorhanden	geplant	davon Gartenberge
Zahl der Gebäude	ca. 170	ca. 105	ca. 68
Zahl der Wohneinh.	ca. 250	ca. 180	ca. 140
Zahl der Einwohner	ca. 625	ca. 450	ca. 350

7. Bodenordnung

Die Bodenordnung soll auf dem Wege des freiwilligen Grundstückstausches geschehen. Die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen werden durch die Stadt erworben.

8. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da sich die beabsichtigten Maßnahmen nicht nachteilig auf die in dem Gebiet lebenden Menschen auswirken (§ 13 a Abs. 1 BBauG). Für die Anbindung der Stichwege an die Neureuter Hauptstraße müssen 3 Wohngebäude (N. Hauptstraße Nr. 211, 213 und 287) abgerissen werden. Die Stadt bemüht sich außer Gebäude Nr. 211 auch die anderen zu erwerben, wobei die Bereitstellung von Ersatzobjekten noch zu prüfen ist.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerbskosten	833.000 DM
Entschädigung für 2 Vorder- und anteilig 48 Rückgebäude	645.000 DM
Gebäudeabbruchkosten (anteilig)	455.000 DM
Erdbewegungs- und Freilegungskosten	92.000 DM
Verbindungswege	285.000 DM
Saumsteine	55.000 DM
Beleuchtung	46.000 DM
Entwässerung	148.000 DM
Gehwege	87.000 DM
Parkflächen	81.000 DM
Verkehrsgrün	55.000 DM
Kinderspielplatz	120.000 DM
Einzelbäume ohne Pflanzscheibe	35.000 DM
Einzelbäume mit Pflanzscheibe	27.000 DM
	<hr/>
	2.964.000 DM
Rückersatz durch Anliegerbeiträge 90 %	2.666.000 DM
	<hr/>
Städt. Anteil 9.1	296.000 DM

9.2	Sonstige Kosten	
	Restliche Entschädigungskosten für 48 Rückgebäude	466.000 DM
	Restliche Abbruchkosten	321.000 DM
	Kanalisation "Am Gartenberg" soweit nicht bei 9.1 enthalten	362.000 DM
	Treppenwege (überörtlich)	120.000 DM
	Städt. Kosten 9.2	<u>1.249.000 DM</u>

9.3	Umbau Neureuter Hauptstraße	
	Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze, Bord- steine, Beleuchtung, Grünflächen	450.000 DM
	65 Einzelbäume mit Pflanzscheibe	87.000 DM
	Städt. Kosten 9.3	<u>537.000 DM</u>

9.4	Zusammenstellung	
	Kosten 9.1	296.000 DM
	Kosten 9.2	1.249.000 DM
	Kosten 9.3	537.000 DM
	Städt. Kosten insgesamt	<u><u>2.082.000 DM</u></u>

10. Finanzierung

Die Kosten Punkt 9.1 und 9.2 sind in der mittelfri-
stigen Finanzplanung ab 1985 - 1990 bereitzustellen.
Die bis dahin nicht ausgeführten Maßnahmen und die
Kosten Punkt 9.3 sind dann in den nachfolgenden
Finanzplanungen bereitzustellen.

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. Neubebauung am Gartenberg (Wohngebiete WA 1)
- 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - 1.1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.
 - 1.1.3 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - 1.1.3.1 Geringfügige Abweichungen von den im Plan festgesetzten Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.1.3.2 Bäume, deren Erhaltung im Plan vorgeschrieben ist, sind bei natürlichem Abgang durch Laubbäume zu ersetzen.
 - 1.1.3.3 Die festgesetzten Baumpflanzungen im Vorgartenbereich entfallen, wenn dadurch das Verlegen von notwendigen Hausanschlußleitungen verhindert werden würde.
 - 1.1.3.4 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Im Plan festgelegte Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume werden hierauf angerechnet.
 - 1.1.4 Von der geschlossenen Bauweise können Ausnahmen zugelassen werden, wenn auf dem Baugrundstück Abstandsflächen in dem Umfang eingehalten werden, die das Errichten eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück unmittelbar auf der Grundstücksgrenze weiterhin zulassen.
- 1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1.2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)

1.2.1.1 Die Traufhöhe beträgt hangseitig max. 4 m und die Dachneigung 45° . Die Traufhöhe entlang des Wohnwegs beträgt max. 7 m und die Dachneigung 30° . Unter der Traufhöhe versteht man das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und der Höhe der Hinterkante Wohnweg.

1.2.1.2 Dachgaupen

Dachgaupen dürfen innerhalb einer Dachfläche höchstens die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Dabei ist gegenüber den Giebeln ein Abstand von jeweils 1,5 m einzuhalten.

- Die Vorderseite der Dachgaupe muß gegenüber der darunterliegenden Außenwand des Gebäudes um mind. 0,50 m zurückgesetzt sein, wobei mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen müssen.

- Gaupen in unterschiedlichen Ebenen auf derselben Dachfläche sind unzulässig.

- Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.2.1.3 Als Dachdeckung sind ziegelförmige Materialien zu verwenden.

1.2.1.4 Die Fassadengestaltung soll in abgetönten Farben, nicht rein weiß, erfolgen.

1.2.1.5 Für die Garagen sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 20° - 45° zulässig. Die im Plan vorgeschriebene Firstrichtung ist für Garagendächer nicht zwingend. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie als Terrassen in Verbindung mit dem Wohngebäude stehen und zum Wohnweg hin anstelle eines Geländers ein Pultdach mit mind. 5 Reihen Ziegeldeckung haben.

1.2.2 Nicht überbaute Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

1.2.3.1 Im Hangbereich

Die Einfriedigungen sind im Hangbereich bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und aus Holz, Maschendraht oder einer frei wachsenden Hecke zu gestalten.

Abweichend davon können im Bereich der Terrassen Grundstückseinfriedigungen als Sichtschutz bis zu einer Länge von max. 2 m, gemessen von der Gebäudeaußenwandkante und bis zu einer Höhe von max. 2 m errichtet werden. Zulässig sind insoweit auch Mauern als Sichtschutz.

1.2.3.2 Auf der Wohnwegseite

Auf der Wohnwegseite sind Einfriedigungen nur wie folgt zulässig

- im Bereich zwischen der Baugrenze und der Vorderfront der Garagen bis zu 2 m Höhe (sowohl entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen als auch als Verbindung zwischen den Garagengebäuden)
- im übrigen Bereich bis zu 0,2 m Höhe.

1.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen am Hang sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m über dem Höhenniveau der Gehweghinterkante des Wohnwegs zulässig, dabei ist eine Böschung auszubilden mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:2. Die entstehende Böschungsfläche darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Böschung nach Westen nicht überschreiten.

Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

1.2.5 Sockelhöhe

Der Sockel muß mind. 0,30 m über der Wohnweghöhe liegen und darf max. 1,0 m hoch sein.

1.2.6 Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

2. Bebauung beidseits der Neureuter Hauptstraße (MI)

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1.1.1 Mischgebiete

- Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 mit der Ausnahme des Baugrundstücks für Gemeinbedarf und Nr. 7 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

- Ferner werden die Mischgebiete in der Weise gegliedert, daß im Mischgebiet 2 (MI 2) vorwiegend nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 2 - 4 einschließlich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Sonstige Wohngebäude sind nur in dem Umfange zulässig, in dem sie schon bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestandsgeschützt vorhanden waren.

2.1.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind zulässig, auch außerhalb des überbaubaren Grundstücksbereiches.

2.1.1.3 Besondere Bauweise

Es gilt die Regel der offenen Bauweise, jedoch mit der Abweichung, daß die seitlichen Abstände anders verteilt werden. Dabei werden die Gebäude einseitig und ohne Öffnungen in der Grenz wand an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze sind die doppelten Abstände einzuhalten. Die für die Grenzbebauung jeweils maßgeblichen Grundstücksgrenzen werden durch die im Plan festgelegten Baugrenzen bestimmt, die mit den zugleich dargestellten Grundstücksgrenzen übereinstimmen.

Von der Forderung des doppelten Abstandes zur Grenze kann insoweit abgewichen werden, als auf dem Nachbargrundstück der Abstand ergänzt wird (im übrigen gilt auch 2.2.6).

2.1.1.4 Gebäude können um max. 2 m gegenüber der festgesetzten Baulinie entlang der Straßenfront vor- oder zurücktreten.

2.1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind mind. 10 m hinter der Baulinie zu erstellen.

2.1.3 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

2.1.3.1 Abweichungen von den eingetragenen Standorten für Baumanpflanzungen können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

Von dem Pflanzgebot der Bäume auf der Ostseite des Erschließungsweges am Gartenberg kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Bäume einer funktionsgerechten Zufahrt zu den Baugrundstücken an der Neureuter Hauptstraße entgegenstehen.

- 2.1.3.2 Mindestens ein Drittel der nach Abzug der Stellplatzflächen verbleibenden unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 4 qm vorzusehen. Zufahrten werden als unbebaute Flächen gerechnet.
- 2.1.4 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG)
An den Gebäuden sind zum Schutz gegenüber Verkehrslärmimmissionen der Neureuter Hauptstraße geeignete Maßnahmen zu treffen, die bei bewohnten Räumen einen Innenraumpegel von 35 dB (A) sicherstellen.
- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
- 2.2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
- 2.2.1.1 Die Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise beträgt max. 4 m, bei zweigeschossiger Bauweise max. 7 m. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 40° - 50° und bei zweigeschossiger Bauweise 35° - 40°. Unter der Traufhöhe versteht man den Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes bezogen auf die Höhe der Gehweghinterkante.
- 2.2.1.2 Dachgaupen
Dachgaupen dürfen innerhalb einer Dachfläche höchstens die Hälfte der Trauflänge eines Gebäudes einnehmen. Dabei ist gegenüber den Giebeln ein Abstand von jeweils 2,0 m einzuhalten.
- Die Vorderseite der Dachgaupe muß gegenüber der darunterliegenden Außenwand des Gebäudes um mind. 0,50 m zurückgesetzt sein, wobei mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen müssen.
 - Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.2.1.3 Als Dacheindeckung sind ziegelförmige Materialien zu verwenden.
- 2.2.2 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- 2.2.3 Sichtbare Außenwandflächen an der Grundstücksgrenze (z. B. bei besonderer Bauweise) sind mit den gleichen Materialien, Verputz, Farbe etc. wie die übrigen Außenwandflächen des Gebäudes zu versehen.

2.2.4 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe muß mind. 0,30 m betragen und darf max. 1,0 m hoch sein.

2.2.5 Abgrabungen

Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

2.2.6 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften über Abstandsflächen des § 6 LBO mit der Maßgabe, daß anstelle von 0,8 m der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO nur 0,4 der Wandhöhe erforderlich sind.

3. Bebauung an der Kirchfeldstraße (Gebiete WA 2 und WR)

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1.1.1 Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.1.1.3 Bebauungstiefe

Die Bebauungstiefe beträgt max. 12 m. In den Fällen der Ziffern 3.1.1.4 wird die Bebauungstiefe von der tatsächlichen vorderen Gebäudeflucht gemessen.

3.1.1.4 Die Straßenbegrenzungslinie ist zugleich Baulinie, jedoch mit der Maßgabe, daß die Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie bei

- geschlossener Bauweise bis zu 2 m
- offener Bauweise bis zu 4 m

zurückgesetzt werden können.

3.1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind von der Straßenbegrenzungslinie soweit wie das Hauptgebäude zurückzusetzen, mind. jedoch 1 m. Im Hauptgebäude angeordnete Stellplätze (Garagen) sind gegenüber dem Straßenraum durch ein Tor zu schließen.

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

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen bzw. vorhandenen Baumstandorten sind Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

3.2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)

3.2.1.1 Die Dachneigung beträgt 30° - 40° . Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straße (traufseitig).

3.2.1.2 Die Traufhöhe beträgt max. 7 m.

Unter der Traufhöhe versteht man den Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes bezogen auf die Höhe der Gehweghinterkante.

3.2.1.3 Dachgaupen

Dachgaupen dürfen innerhalb einer Dachfläche höchstens die Hälfte der Trauflänge eines Gebäudes einnehmen. Dabei ist gegenüber den Giebeln ein Abstand von jeweils 1,5 m einzuhalten.

3.2.1.4 Für die Dacheindeckung sind ziegelförmige Materialien zu verwenden.

3.2.2 Vorgärten

Die Flächen zwischen den Gebäuden und der Straßengrenzlinie (Vorgärten) sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.2.3.1 Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

3.2.3.2 Im rückwärtigen Grundstücksbereich und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

3.2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig.

4. Bebauung im Gebiet WA 3 (Neureuter Hauptstraße Nr. 311)

Es gelten die schriftlichen Festsetzungen zu 1. (WA 1), zusätzlich die Festsetzungen über die "besondere Bauweise" (b) Punkt 2.1.1.3.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10. 1977 gültigen Fassung (BGB 1 Teil 1 vom 20.09.1977, S. 1764).
2. Ver- und Entsorgung
Für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten. Auf die Satzung über die Beseitigung von Abfällen, insbesondere § 6, wird verwiesen. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne über Standplätze und den befestigten, stufenlosen Transportweg der Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von max. 5 % aufweisen.
3. Regenwasserversickerung
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden.
4. Flughafen Karlsruhe
Das Planungsgebiet liegt in Sektor III des Bauschutzbereiches des Flughafens Karlsruhe. Die Errichtung von Anlagen (z. B. Baukran), die in einen Gleitwinkel von 50:1 hineinragen (gemessen vom Ende der Start- und Landebahn), bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde (§ 12 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 30 Abs. 2 LuftVG). Es wird darauf hingewiesen, daß jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch den Flugbetrieb des Flughafens Karlsruhe zu rechnen ist. Abwehr- oder Entschädigungsansprüche wegen Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb bestehen nicht.
5. Böschungen entlang der Verkehrsflächen
Böschungen unter 2,0 m Breite, die durch den Straßenbau zwangsläufig entstehen, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.
6. Nistplätze
Von seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen, bei den alten Gebäuden, sofern sie umgebaut werden, in den Giebeln Nistmöglichkeiten für Vögel einzubauen.

7. Baumarten

Folgende Laubbaumarten werden zum Pflanzen vorgeschlagen:

- Im Vorgartenbereich Feldahorn (*Acer camperestri*), Dorn (*Crataegus carrierei*), Hahndorn (*Crataegus crus galli*), Blasenbaum (*Koelreuteria paniculata*) sowie Zierpflaume,
- in der rückwärtigen Grundstücksfläche Obsthochstämme wie Walnüsse, Wildkirsche, Vogelbeere, Steinweichsel u. ä.

8. Archäologische Belange

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

9. Probebohrungen

Vor den Baumpflanzungen sind Probebohrungen durchzuführen, weil für fast alle Gebäude die Lage der Hausentwässerungsleitungen nicht bekannt ist.