

STADT KARLSRUHE

NEUREUT

# BEBAUUNGSPLAN TEUTSCHNEUREUTER STRASSE

ÄNDERUNG u. ERGÄNZUNG

## NR. 642

KARLSRUHE, DEN 28.11.1986

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2  
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 10.04.1986

Billigung des Entwurfs durch den  
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73  
Abs. 6 LBO

am 13.12.1988

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73  
Abs. 6 LBO

vom 23.01.1989 bis 24.02.1989

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 18.04.1989

Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs.3  
BauGB ohne Beanstandung abgeschlossen  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
Aktenzeichen 22-24/0218/21..

am 07.08.1989

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als  
Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 20.04.1989

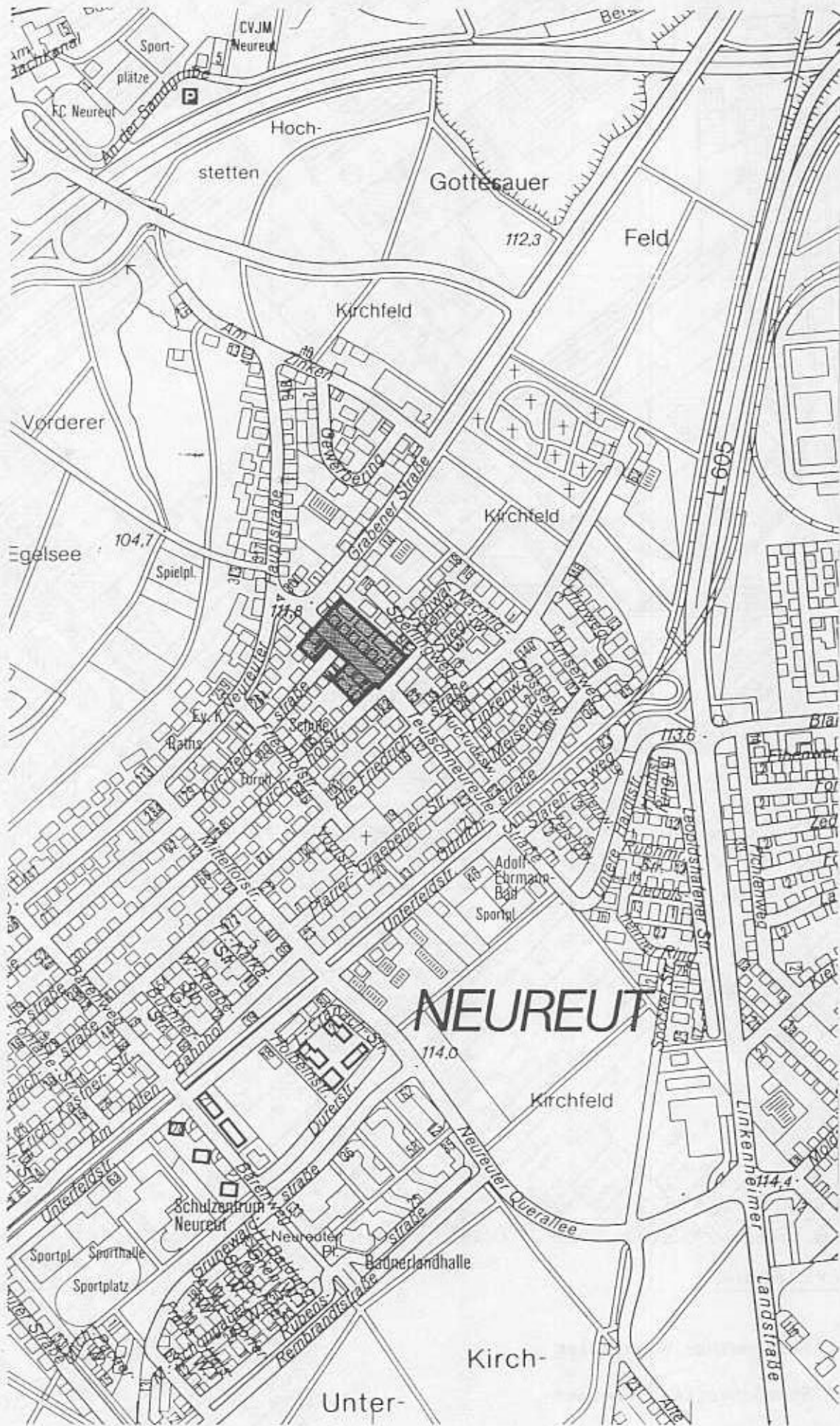
Professor Dr. Seiler  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,  
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-  
machung

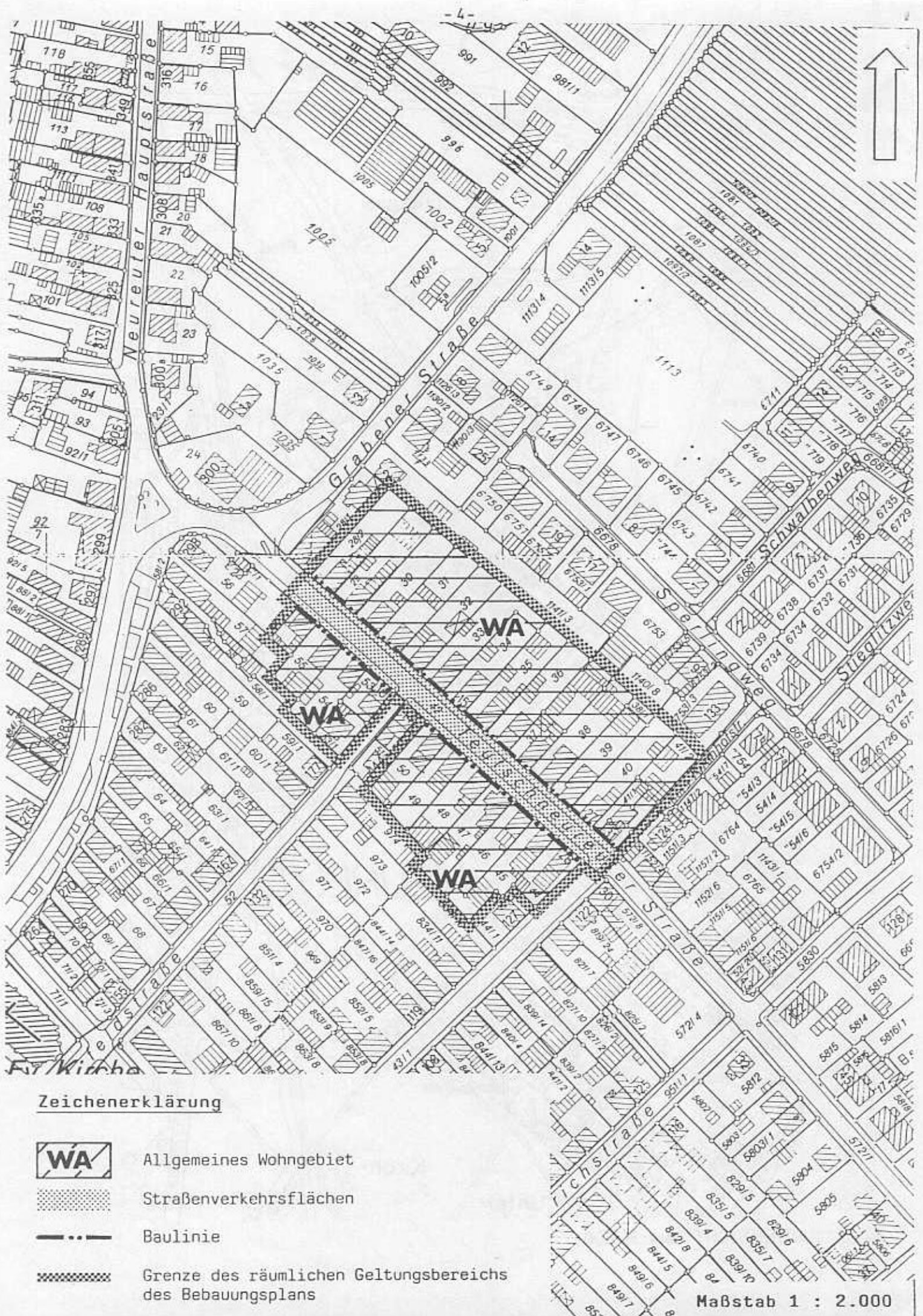
am 18.08.1989.

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 12 Satz 2 BauGB)




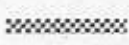
ab 18.08.1989.



ÜBERSICHT M.1:10 000



**Zeichenerklärung**

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Straßenverkehrsflächen
-  Baulinie
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Maßstab 1 : 2.000

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zeichnerisch festgelegt und beinhalten die Baugrundstücke südlich und nördlich der Teutschneureuter Straße von Haus Nr. 3 bis 31, 4 bis 10 und 16 bis 28 sowie das Baugrundstück Kirchfeldstraße Nr. 179.

Die Fläche umfaßt ca. 1,54 ha Nettobauland.

2. Baubestand im Planungsgebiet

Sämtliche Grundstücke sind bebaut.

An dem zur Straße gerichteten Teil der Grundstücke befinden sich eingeschossige, einseitig an der seitlichen Grundstücksgrenze stehende Gebäude mit steilem Satteldach, die ihren Giebel zur Straße zeigen.

Der vordere Teil der Gebäude dient der Wohnnutzung, der rückwärtige Bereich dient ursprünglich der landwirtschaftlichen Nutzung und wurde teilweise bereits zu Wohnzwecken umgenutzt. Im hinteren Teil der Grundstücke stehen teilweise noch Schuppen und Scheunen.

Die Gebäude stammen überwiegend aus dem 19. Jahrhundert.

3. Derzeit geltende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Für das Planungsgebiet besteht ferner ein seit 15.06.1970 rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Teutschneureuter Straße" Plan Nr. 478 A, der durch den Bebauungsplan Nr. 478 B, rechtsverbindlich seit 31.05.1974, im Teilbereich geändert wurde.

Es handelt sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, da er nicht alle in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen enthält. Bauanträge werden nach den vorhandenen Festsetzungen sowie nach der Eigenart der näheren Umgebung und unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur beurteilt (§ 34 BauGB).

Der vorbezeichnete Plan enthält in dem zu ändernden Teilbereich folgende Festsetzungen:

1. Bauweise

1.1 Die vorhandene einseitige Grenzbebauung mit Giebelstellung zur Teutschneureuter Straße bleibt erhalten (anderer Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Bei Um- oder Neubauten darf der vorhandene Grenzabstand nicht verringert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Zulässig sind zwei Vollgeschosse; diese Festsetzung ist zwingend
- 2.2 Es sind nur Wohngebäude auf jedem Grundstück zulässig.
- 2.3 Die Bautiefe für Wohngebäude wird höchstens 14,50 m ab Grundstücksgrenze festgelegt.
- 3. Gestaltung
- 3.1 Zulässig sind nur Satteldächer
- 3.2 Die Dachneigung muß einheitlich  $35^{\circ}$  (AT) betragen.

Baulinien und Straßenbegrenzungslinien enthält der Bebauungsplan Neureut-Nord, Plan Nr. 482. Sie werden im neuen Plan berücksichtigt.

Mit dem neuen Bebauungsplan, der die künftige städtebauliche Entwicklung insgesamt neu regelt, treten innerhalb seines Geltungsbereiches die alten Festsetzungen außer Kraft.

#### 4. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die vorhandene Bebauung besteht entlang der Teutschneureuter Straße aus eingeschossigen Gebäuden mit steilem Satteldach und Giebel zur Straße. Die Dachgeschosse sind für Wohnzwecke ausgebaut. Aus heutiger Sicht sollte - ähnlich wie in der Neureuter Hauptstraße - die das alte "Straßendorf" prägende Bebauung erhalten werden. Dagegen steht die Festsetzung, daß nur zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Durch Um-, Erweiterungs- und Neubauten würde so die eingeschossige Bebauung verändert werden. Die Zahl der Vollgeschosse soll deshalb auf 1 reduziert werden. Als Ausgleich dafür wird die zulässige Bautiefe auf 26,00 m vergrößert, außerdem die Dachneigung steiler zulässig; d. h. der vorhandenen Dachneigung angepaßt. In diesem Zusammenhang wird die maximale Traufhöhe, die Sockelhöhe sowie die Gestaltung der Dachaufbauten (Dachgauben) und der Außenwandflächen festgelegt.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und deren Lage ist in den §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO geregelt. Weitergehende Einschränkungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Bei der vorhandenen und geplanten Bebauung - Bautiefe bis 26 m - 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. Es war daher von der Ermächtigung des § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO Gebrauch zu machen, geringere Abstandsflächen zuzulassen.

#### 5. Kosten

Kosten entstehen durch die Planänderung nicht.

## 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

### I. Planungsrechtliche Vorschriften

#### 1. Bauweise

##### 1.1 Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

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 nach Bauordnungsrecht doppelten Abstände einzuhalten. Die für die Grenzbebauung jeweils maßgeblichen Grundstücksgrenze wird durch die vorhandene Grenzbebauung bestimmt.

Von der Forderung des doppelten Abstandes zur Grenze kann insoweit abgewichen werden, als auf dem Nachbargrundstück der Abstand ergänzt wird.

##### 1.2 Abstandsflächen (§ 73 Abs. 1, Ziffer 6 LBO)

Es gelten die Vorschriften über Abstandsflächen des § 6 LBO mit der Maßgabe, daß anstelle von 0,8 der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO nur 0,4 der Wandhöhe erforderlich sind. In den Fällen des § 6 Abs. 6 LBO (Schmalseitenprivileg) ist Satz 1 nicht anzuwenden.

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Zulässig ist ein Vollgeschoß.

##### 2.2 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans Hinsichtlich der GRZ (§ 19 BauNVO) und der GFZ (§ 20 BauNVO) gelten die für ein allgemeines Wohngebiet in § 17 Abs. 1 BauNVO i.d.F.v. 19.12.86 festgelegten Höchstgrenzen.

##### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche Die Bautiefe ab Straßengrenze beträgt maximal 26,0 m.

##### 2.4 In der Breite sind die Grundstücke jeweils bis zu maximal 8,5 m überbaubar, soweit Festsetzungen nach Ziffer 1.1 und 1.2 dies zulassen (seitl. Baugrenze i.S. von § 23 Abs. 3 BauNVO).

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

3. Gestaltung

3.1 Zulässig sind nur Satteldächer

3.2 Die Dachneigung beträgt 40 bis 50° (A.T.).

3.3 Dachvorsprung mind. 0,50 m auch an dem an der Grundstücksgrenze stehenden Gebäudeteil.

3.4 Zur Dachdeckung sind ziegelförmige, nicht schwarze Materialien zu verwenden.

3.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Höhe der Gaupen im Lichten maximal 1,25 m
- Abstand der Gaupe von den Giebeln mindestens 2,00 m
- Dachgaupen dürfen innerhalb einer Dachfläche höchstens die Hälfte der Trauflänge eines Gebäudes einnehmen.
- Die Vorderseite der Dachgaupen muß gegenüber der Dachtraufe des Gebäudes soweit zurückgesetzt sein, daß mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.6 Traufhöhe

Die Traufhöhe beträgt maximal 4,00 m

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes bezogen auf die Höhe der Gehweghinterkante.

3.7 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe muß mindestens 0,30 m betragen und darf maximal 1,00 m hoch sein.

Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Gehweghinterkante und Oberkante Roh-Fußboden des Erdgeschosses.

3.8 Fassadengestaltung

Sichtbare Außenwandflächen an der Grundstücksgrenze sind mit den gleichen Materialien. (Verputz, Farbe etc.) wie die übrigen Außenwandflächen des Gebäudes zu versehen.