

# BEBAUUNGSPLAN NEUREUTER HAUPTSTR. GARTENBERGE

2. ABSCHNITT

( GÄSSLE BIS AM ZINKEN )

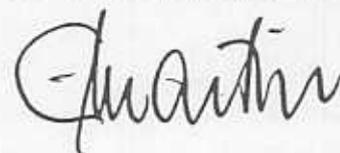
## SCHRIFTLICHER TEIL

- BEGRÜNDUNG
- TEXTFESTSETZUNGEN
- HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 20.07.1990

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschuß gemäß § 2  
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 19.05.1981.

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

am 22.10.1991.

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

vom 18.11.1991 bis 20.12.1991  
09.06.1992 26.06.1992

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

am 29.09.1992.

AZ 22 - 2511.3 - 11/167

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 26.01.1993

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

Karlsruhe, 02.10.1992

Professor Dr. Seiler  
Oberbürgermeister

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

am 19.02.1993

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

ab 19.02.1993

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Planung soll in erster Linie dazu beitragen zusätzlichen Wohnraum am Rande des alten Ortskerns ohne Inanspruchnahme von neuen Flächen bereitzustellen, da die Neubauten anstelle vorhandener, überwiegend ungenutzter Scheunen treten. Gleichzeitig soll der alte Neureuter Ortskern durch eine bauliche Verdichtung belebt werden, um damit den Erhalt, die Erneuerung und die Modernisierung der bestehenden Bebauung zu initiieren.

Mit diesem Ziel wird dem Strukturwandel - abzulesen an leerstehenden Scheunen nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung, Überalterung des Ortskerns und damit Verlagerung der Aktivitäten in die Neubaugebiete (Neues Zentrum) - Rechnung getragen und entgegengesteuert.

Hinzu kommt die Absicht, 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.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 6,5 ha große Planbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Neureut und wird begrenzt:

- im Westen von dem Weg am Hangfuß der Gartenberge,
- im Süden vom "Gässle" und der Neureuter Hauptstraße,
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung östlich der Neureuter Hauptstraße,
- im Norden von der Straße "Am Zinken".

### 3.2. Baubestand im Planungsgebiet

Die Neureuter Hauptstraße ist beidseitig überwiegend eingeschossig giebelständig bebaut. Bei großer Grundstückstiefe sind die Gebäude in 2 Hauseinheiten hintereinander geteilt ("Vordersasse-Hintersasse"). Entlang des Gartenbergs ist traufständig zum Hang noch ein Großteil der ursprünglich geschlossenen Scheunenfront erhalten, die ehemalige Scheunenzone auf der Ostseite dagegen nur noch in geringem Umfang.

Auf dem Grundstück Neureuter Hauptstraße 397, Flst.Nr. 146, befinden sich im Bereich der vorhandenen Bausubstanz unterirdische Betonstollen aus der ehemaligen Westwallanlage. Die Durchführung der Planung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### 3.3. Grundbesitz

Die meisten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Neubebauung am Gartenberg

Geplant ist eine Reihenhausbauung, ausgehend von der vorhandenen Parzellenstruktur, wobei Grundstücke von der Ostseite 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 Scheunenzone widerspiegeln. Dies wird unterstützt durch die vorgesehene Dachneigung und die festgelegte maximal zulässige Wandhöhe. 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 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.

### 4.2. Bebauung beiderseits der Neureuter Hauptstraße

Die Neubebauung wird entsprechend dem heutigen Bestand überwiegend als eingeschossige Grenzbebauung mit einseitigen Abständen zur Erhaltung der ortstypischen Siedlungsstruktur ausgewiesen. Um an die vorhandene Baustruktur anzubinden und eine den Grundstücksgrößen entsprechende Nutzung sowie Erneuerungsmöglichkeit zu gewährleisten, werden auf der Westseite der Neureuter Hauptstraße Bautiefen von 30 m, auf der Ostseite von 22 m festgesetzt. 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 Landesbauordnung (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 wurde daher von der Ermächtigung des § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO Gebrauch gemacht, geringere Abstandsflächen festzusetzen.

Im Hinblick darauf, daß das Wohnen im Planbereich im Vordergrund stehen soll, sind im Mischgebiet Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die sehr großen Bautiefen bei der eingeschossigen Bebauung lehnen sich einerseits an die vorhandene Bauweise der zwei Hauseinheiten hintereinander an, andererseits wird hierdurch ein Ausgleich der eingeschossigen gegenüber der zweigeschossigen Bebauung, die heute bereits ansatzweise vorhanden ist, ermöglicht.

#### 4.3. Erschließung

##### 4.3.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich wird vom Zubringerbus zur Straßenbahnlinie (Hardtbahn) bedient.

##### 4.3.2. Fließender Verkehr

Die Neureuter Hauptstraße hat im Planbereich eine reine Anliegerfunktion. Sie wurde bereits 1984 entsprechend umgestaltet.

Der Neubaubereich am Gartenberg wird durch zwei als Stichwege geführte Wohnwege erschlossen, die 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.

##### 4.3.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Neureuter Hauptstraße vorhanden. In den verkehrsberuhigten Bereichen der Stichwege 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.

#### 4.3.4. Geh- und Radwege

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

#### 4.3.5. Ver- und Entsorgung

Die Neubebauung am Gartenberg wird von den Stichwegen aus mit Wasser und Strom versorgt. Das bestehende Kanalnetz in der Neureuter Hauptstraße bietet die Voraussetzung für die Entsorgung der Neubebauung über Anschlußkanäle in den Wohnwegen.

#### 4.4. 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 aber nur 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.

Zur Sicherung des prägenden landschaftlichen Charakters der Geländestufe (Gartenberge) wird in den westlich der Neubebauung liegenden künftigen Hausgärten in Hanglage die Pflanzung von Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eiben, die sich als heimisches Gewächs in den landschaftlichen Rahmen einfügen und eine Höhe von max. 4 m kaum überschreiten, ausgeschlossen.

Auf der Ostseite des geplanten Wohnweges sind in dem im Plan ausgewiesenen Parkierungstreifen 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.

Der Stichweg von der Neureuter Hauptstraße zum Wohnweg wird durch eine Baumreihe mit Bäumen mittlerer Größe (z.B. Blumenesche) in Rasenstreifen begleitet.

Für die weitere Bebauung beiderseits der Neureuter Hauptstraße muß durch die verbleibenden privaten Freiflächen eine ausreichende Durchgrünung gesichert werden, um einerseits positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen und andererseits den hohen Wert der für die vorhandene Bebauung charakteristischen kleinräumigen Höfe als wohnungsbezogene Freiflächen zu erhalten.

4.5. Kinderspielplatz

Zur Deckung des Kinderspielplatzbedarfs im näheren Einzugsbereich der vorhandenen und neuen Bebauung des Planungsgebietes ist ein großer Spiel- und Bolzplatz für alle Altersgruppen südlich außerhalb des Planungsgebietes am "Gässle" vorhanden.

5. Statistik

5.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,04 ha	31,4 %
Mischgebiet	ca. 3,26 ha	50,2 %
Verkehrsflächen	ca. 1,20 ha	18,4 %
- Verkehrsgrün		
- Geh- und Radwege		
- Parkierung		
- Fahrbahn		
Gesamtfläche	ca. 6,5 ha	100,0 %

5.2. Geplante Bebauung

	geplant	davon im WA (Gartenberge)
Zahl der Wohneinheiten	ca. 115	ca. 77
Zahl der Einwohner	ca. 287	ca. 192

6. Bodenordnung

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

7. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da sich die beabsichtigten Maßnahmen nicht nachteilig auf die in dem Gebiet lebenden Menschen auswirken (§ 180 BauGB). Für die Anbindung der Wohnwege an die Neureuter Hauptstraße muß ein Wohngebäude (Neureuter Hauptstraße 361 a) abgerissen werden. Die Stadt hat dieses Anwesen bereits erworben.

8. Kosten (überschlägig)

8.1. Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerb	ca.	627.000 DM
Entschädigung für Rückgebäude	ca.	215.000 DM
Gebäudeabbruch (anteilig)	ca.	190.000 DM
Erdbewegung und Freilegung	ca.	195.000 DM
Fahrbahn (hierin ca. 72.000,- DM Entwässerungsanteil)	ca.	217.000 DM
Bordsteine und Rinnenplatten	ca.	53.000 DM
Beleuchtung	ca.	46.000 DM
Gehwege	ca.	42.000 DM
Parkierungsflächen	ca.	48.000 DM
Verkehrsgrün	ca.	13.000 DM
Einzelbäume mit Pflanzscheibe	ca.	50.000 DM
	ca.	1.696.000 DM
<u>Rückersatz durch Anliegerbeiträge 90 %</u>		<u>1.526.400 DM</u>
Städtischer Anteil 8.1	ca.	169.600 DM

8.2. Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Grunderwerb	ca.	67.000 DM
Restliche Entschädigungskosten für Rückgebäude	ca.	145.000 DM
Restliche Abbruchkosten	ca.	165.000 DM
Entwässerung	ca.	450.000 DM
Treppenwege (überörtlich)	ca.	40.000 DM
Geh- und Radweg	ca.	64.000 DM
Einzelbäume ohne Pflanzscheibe	ca.	16.000 DM
Beleuchtung ("Gässle", Treppenwege)	ca.	18.000 DM
Neuverlegung der Wasserversorgungs- leitungen	ca.	200.000 DM
Baukostenzuschuß der Anschlußnehmer für die Verteilungsanlage der Wasserversorgung (70 %)	ca.	140.000 DM
Städtische Kosten 8.2	ca.	1.025.000 DM

8.3. Zusammenstellung

Städt. Kosten 8.1	ca.	169.600 DM
Städt. Kosten 8.2	ca.	1.025.000 DM
<u>Städt. Kosten insgesamt</u>	ca.	<u>1.194.600 DM</u>

9. Finanzierung

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

## Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Neubebauung am Gartenberg (Allgemeines Wohngebiet)

#### 1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), gültig ab 01.07.1987 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), gültig ab 27.01.1990.

##### 1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

##### 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. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten werden folgende Laubbaumarten für die Pflanzung empfohlen:

- im Vorgartenbereich (vgl. Ziffer 1.2.2 der Textfestsetzungen) kleinkronige Bäume wie Feldahorn (*Acer campestre*), Dorn (*Crataegus carrierei*), Hahndorn (*Crataegus crus galli*), Blasenbaum (*Koeleria paniculata*) sowie Zierpflaume,
- in der rückwärtigen Grundstücksfläche Hochstämme von Obst- und Wildobstarten wie Walnuß, Apfel, Birne, Kirsche, Wildkirsche, Vogelbeere, Steinweichsel.

In den Hausgärten in Hanglage ist die Pflanzung von Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) unzulässig.

Geringfügige Abweichungen von den im Plan festgesetzten Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Vorgartenbereich entfallen, wenn dadurch das Verlegen von notwendigen Hausanschlußleitungen verhindert werden würde.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Im Plan festgelegte Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume werden hierauf angerechnet.

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende

Nachpflanzungen zu ersetzen. Dies gilt auch für die aufgrund des Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume.

#### 1.1.4. Bauweise

Von der geschlossenen Bauweise können Ausnahmen zugelassen werden, wenn auf dem Baugrundstück Abstandsflächen eingehalten werden, die das Errichten eines Gebäudes auf dem Nachbargrundstück unmittelbar auf der Grundstücksgrenze weiterhin zulassen (doppelte Abstandsfläche).

#### 1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54), 08.01.1990 (GBl. S. 1), 17.12.1990 (GBl. S. 426).

##### 1.2.1. Gestaltungsvorschriften

###### 1.2.1.1. Wandhöhe, Dachneigung

Die Wandhöhe beträgt hangseitig (zur Gartenzone hin) max. 4 m und die Dachneigung 45°. Die Wandhöhe entlang des Wohnweges beträgt max. 7 m und die Dachneigung 30°. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Wohnweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

###### 1.2.1.2. Sockelhöhe

Der Sockel muß mind. 0,30 m über der Wohnweghöhe liegen und darf max. 1,0 m hoch sein. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.

###### 1.2.1.3. 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.

###### 1.2.1.4. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelförmige Materialien zu verwenden.

#### 1.2.1.5. Fassadengestaltung

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

#### 1.2.1.6. Garagen

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 überbaubare Flächen

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen dem Erschließungsweg und dem Gebäude liegen. Sie sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 1.2.3. Einfriedigungen

##### 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.

##### 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 nicht steiler als 1:2 auszubilden. Die entstehende Böschungsfäche darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Böschung nach Westen nicht überschreiten.

Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

1.2.5. Antennenanlagen

Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

2. Bebauung beidseits der Neureuter Hauptstraße (Mischgebiet)

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), gültig ab 01.07.1987 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), gültig ab 27.01.1990.

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2.1.2. Besondere Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, jedoch mit der Abweichung, daß die Gebäude einseitig und ohne Öffnungen in der Grenzwall an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze sind die doppelten Abstände einzuhalten.

Von der Forderung des doppelten Abstandes zur Grenze kann insoweit abgewichen werden, als auf dem Nachbargrundstück der Abstand ergänzt wird (im übrigen gilt auch 2.2.5).

2.1.3. Baulinie

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

2.1.4. Garagen und Stellplätze

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

2.1.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

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

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 m<sup>2</sup> vorzusehen. Zufahrten werden als unbebaute Flächen gerechnet.

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54), 08.01.1990 (GBl. S. 1), 17.12.1990 (GBl. S. 426).

### 2.2.1. Gestaltungsvorschriften

#### 2.2.1.1. Wandhöhe, Dachneigung

Die Wandhöhe beträgt max. 4 m. Die Dachneigung beträgt  $40^{\circ}$  -  $50^{\circ}$ . Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

#### 2.2.1.2. Sockelhöhe

Der Sockel muß mind. 0,30 m über der Gehweghinterkante liegen und darf max. 1,0 m hoch sein. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.

#### 2.2.1.3. 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.

- 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.

#### 2.2.1.4. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelförmige Materialien zu verwenden.

### 2.2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

### 2.2.3. Fassadengestaltung

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

### 2.2.4. Abgrabungen

Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

2.2.5. 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.

2.2.6. Antennenanlagen

Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

## H i n w e i s e

### 1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser-, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Größe der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen wird in der Baugenehmigung festgelegt. Die Behälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind Pläne über die Aufstellung der Abfallbehälter (Müll und Wertstoffe) sowie den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.

### 2. 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 ausgebildet werden.

### 3. Böschungen entlang der Verkehrsflächen

Böschungen unter 2,0 m Breite, die durch den Straßenbau zwangsläufig entstehen, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.

### 4. Nistplätze

Es wird empfohlen, in den Giebeln der alten Gebäude, sofern sie umgebaut werden, Nistmöglichkeiten für Vögel einzubauen.

### 5. Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat 22, Amalienstr. 36, 7500 Karlsruhe 1, zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

6. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten dennoch Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Karlsruhe anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Probegrabungen

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

8. Entwässerung

Der Ausbau der Planstraße erfolgt abschnittsweise. In der Übergangszeit bis zur Fertigstellung der Planstraße kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn ein provisorischer Entwässerungsanschluß über den Vorderlieger zur Neureuter Hauptstraße technisch möglich ist.

9. Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub sind der Depositionierung vorzuziehen.

10. Baukräne

Das Aufstellen von Baukränen bedarf nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart).