

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT“

2.TEILABSCHNITT (B)

**BEGRÜNDUNG, SCHRIFTL.
FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE**

Begründung:

- I. Die gravierenden städtebaulichen Mißstände im Planbereich der Altstadt waren für den Gemeinderat bereits im Dezember 1959 Anlaß, dieses Gebiet zum Sanierungsgebiet zu erklären und zu beschließen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Auf dieser Grundlage wurde ein Bericht über die städtebaulichen Mißstände im einzelnen erstellt. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes i. S. von § 5 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) wurde vom Gemeinderat am 30. 11. 1971/27. 6. 1972 beschlossen und nach der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde mit der ortsüblichen Bekanntmachung (Amtsblatt vom 30. 6. 1972) rechtswirksam.

- II. Das Sanierungsgebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Zonen:
 - a) Der westliche Teil (A-M), in dem die Stadt Karlsruhe überwiegend im Besitz fast sämtlicher Grundstücke ist und der bis auf Reste der ehemaligen Wohnbebauung sowie die Gewerbeschule abgeräumt ist.
 - b) Der östliche Teil (B), mit größtenteils erhaltener, jedoch schlechter Bausubstanz und sanierungsbedürftiger Nutzungsstruktur.
- III. Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt den östlichen Teil, der von folgenden Straßen begrenzt wird: Kaiserstraße - Kapellenstraße - Waldhornstraße.

Die innerhalb dieses Gebietes liegende Fläche beträgt ca. 4,7 ha. Durch diesen Bebauungsplan werden folgende, bisher geltende Festsetzungen aufgehoben:

1. Baufluchtenpläne

Nr. 134 vom 24. 2. 1888, "Bereich Fasanenstraße -
Brunnenstraße - Durlacher Straße"

Nr. 138 vom 28. 2. 1893, "Bereich Kapellenstraße"

Nr. 207 vom 29. 4. 1936, "Bereich Kapellenstraße"

Nr. 246 vom 24. 4. 1958, "Bereich Durlacher-Kapellenstraße"

Nr. 344 vom 17. 5. 1968, "Bereich Durlacher - Kapellen -
Kaiserstraße"

2. Die hierzu geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen der städt. Bauordnung vom 11. 2. 1958.

Hierbei waren bei 3 - 5-geschossiger, geschlossener Bauweise vorgesehen:

- a) Kerngebiet für Gebiet zwischen Kaiserstraße und Zähringerstraße
- b) Mischgebiet für Gebiet zwischen Kapellenstraße und Brunnenstraße (ehem. Durlacher Straße)
Gebiet innerhalb Zähringerstraße, Brunnenstraße, Waldhornstraße

IV. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Aufwertung des Gebiets in städtebaulicher und sozialer Hinsicht.

Der Planbereich B ist gekennzeichnet durch weitgehend erhaltene Bausubstanz in sehr unterschiedlichem Zustand, die in Form einer Blockrandbebauung den vorhandenen Straßenzügen folgt.

Das Erschließungssystem und die Lage der Straßen bleiben weitgehend erhalten.

Den Gesichtspunkten der Denkmalpflege soll sowohl bei den Einzelgebäuden (Objektsanierung) als auch bei den Straßenzügen (Ensembleschutz) besondere Bedeutung zukommen. Diese Aspekte gelten auch für künftige Neubauten im Planbereich B.

Im einzelnen sind folgende städtebauliche Ziele maßgebend.

Nutzung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Verbesserung der bestehenden Nutzungsstruktur zu einem innerstädtischen Gebiet für die Nutzungen Wohnen, darunter studentisches Wohnen, Dienste und Gemeinbedarf. Das Dirnenproblem soll im Quartier gelöst werden.

Das Gebiet soll sich in Zukunft in folgende Nutzungsbereiche gliedern:

1. Die Unterkünfte für die Häuserprostitution (Eroszone) sind aus der Zähringerstraße zu verlagern. Nur dadurch ist eine Aufwertung des Gebietes um den Fasanenplatz und im westlichen Teil des Sanierungsgebiets zu erreichen.

Als neuer Standort erscheint nach Abwägung aller Faktoren der Teil der Brunnenstraße zwischen Durlacher Tor und Zähringerstraße am geeignetsten.

Die Zahl der Apartments für Hausdirnen soll von derzeit ca. 130 auf 80 reduziert werden. Die vorhandene "Nachfrage" läßt diese Reduzierung zu.

Die neue Eroszone muß gegenüber den angrenzenden Bereichen baulich und nutzerisch abgegrenzt werden.

Ein Fahrverkehr durch die neue Eroszone ist weder tagsüber noch nachts zuzulassen; bei Notfällen (Brand, Unglücksfällen) muß allerdings ein Befahren durch die Polizei, Feuerwehr usw. möglich sein.

Innerhalb der Eroszone können Folgebetriebe der Dirnenunterkünfte zugelassen werden, soweit sie eine untergeordnete Bedeutung haben (z.B. Dirnenfriseur, kleine Verkaufsstellen etc.).

Die Nachtlokale und Gaststätten in den Gebäuden Kaiserstraße 3 und Brunnenstraße 1 können in der heutigen Struktur auch künftig verbleiben.

Eine Verlagerung der Dirnenunterkünfte in andere Stadtteile mit Wohnbevölkerung ist nicht sinnvoll. Sollte langfristig eine Verlagerung des Güterbahnhofs erfolgen, könnte die endgültige Unterbringung der Dirnenunterkünfte in diesen Bereich ernsthaft erwogen werden.

Die nicht häusergebundene Prostitution (Auto-, Parkplatz-, Lokal- und Straßenprostitution) ist aus dem Sanierungsgebiet zu verdrängen: Ihr Verbleib im Altstadtgebiet würde jeden Sanierungserfolg vereiteln.

Ein neuer Standort kann nicht festgelegt werden, weil sich die Verlagerung dieser Art der Prostitution nicht "planen" läßt.

Die Verkehrsführung im Sanierungsabschnitt B soll einen Kreisverkehr für die Freier der wilden Dirnen nicht ermöglichen; ein Durchfahren der Brunnenstraße (zwischen Zähringer- und Waldhornstraße) ist zu verhindern, abgesehen von Notfällen (Feuerwehr, Polizei) oder der Anlieferung (Möbeltransporte, Müll, etc.).

2. Zwischen der Dirnenzone und den Wohnbereichen sollen universitätsbezogene Einrichtungen und Studentenwohnungen vorgesehen werden.
3. Entlang der Kaiserstraße soll die Kerngebietsnutzung von Läden, Dienstleistungen und Wohnen erhalten bleiben.
4. Die inneren Bereiche des Quartiers und die Zeile an der Kapellenstraße sollen dem Wohnen und Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen in den Erdgeschossen vorbehalten bleiben.

5. Im Westen entlang der Waldhornstraße soll ein Gewerbehof – nicht störende Betriebe, vorwiegend Handwerk und Läden – entstehen, in dem Reprivatisierungsansprüche aus dem Teil A befriedigt werden können und der auch der Versorgung des Quartiers dient.

Dieser Nutzungskonzeption entsprechen die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bereiche entlang der Kaiserstraße und der östlichen Spitze als Kerngebiet (MK), der inneren und südlichen Bereiche als allgemeines Wohngebiet (WA) und des westlichen Bereichs als Mischgebiet (MI).

Bauliche Konzeption/Denkmalschutz

Die wesentlichen Elemente dieses typischen Karlsruher Quartiers aus der Gründungszeit der Stadt sollen erhalten bleiben; gleichzeitig sollen gute Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden.

Dies wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

1. Teilweise Auskernung der Hofinnenbereiche
2. Weitgehende Erhaltung der Fassaden
3. Beibehaltung der typischen Straßenräume
4. Erhaltung des Fasanenplätzchens als räumlicher Mittelpunkt des Quartiers
5. Behandlung der Brunnenstraße und des Fasanenplätzchens als Zone besonderer Ensemblewirkung, die erhöhter denkmalpflegerischer Sorgfalt bedarf. Die einzelnen Grundstücke dieser Zone sind unter den "Hinweisen", Punkt 5, des Bebauungsplanes aufgezählt. Für sie soll ein besonderer Gestaltungsplan aufgestellt werden, der bezüglich der baulichen Gestaltung bei einer Restaurierung oder einem Neubau denkmalpflegerische Maßnahmen für jedes Einzelobjekt festsetzt. Dies soll geschehen in Form einer Satzung gemäß § 111 Landesbauordnung.

Die Festsetzungen für diese baulichen Maßnahmen gliedern sich in 4 Kategorien

- Modernisierung von Gebäuden, die konstruktiv ohne erhebliche Mängel sind
- teilweise konstruktive Erneuerung von Gebäuden unter Erhaltung oder Rekonstruktion der Straßenfassade
- Neubau mit Auflagen für die Ausbildung architektonischer Details
- Neubau ohne bestimmte Auflagen.

Außerhalb dieser Zone ist die Erhaltung bestimmter Gebäude aus Gründen des Denkmalschutzes bzw. die ganze oder teilweise Beseitigung von Gebäuden und baulichen Anlagen, in den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gekennzeichnet.

Die Einzelheiten (Modernisierungsgebot, Abbruchgebot) werden in Verfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz (§ 19 und 21) geregelt. Wegen der betroffenen Grundstücke wird auf Ziffer 9 der schriftlichen Festsetzungen verwiesen.

V. Kinderspielplätze

An der Brunnenstraße ist ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis zum Alter von 12 Jahren ausgewiesen.

Als weitere Flächen stehen die Fußgängerzonen Brunnenstraße, Fasanenstraße und Fasanenplatz zur Verfügung.

Größere öffentliche Spielplätze sind auf dem Lutherplatz vorhanden, der mit dem Sanierungsgebiet durch zwei gesicherte Fußgängerüberwege verbunden ist.

Private Kinderspielplätze können im Innenbereich der Baublöcke angelegt werden. Vorschläge über die Lage der Spielplätze und diese als Gemeinschaftsanlagen herzustellen und zu unterhalten, sind im Bebauungsplan sowie im beigefügten Gestaltungsplan eingezeichnet.

VI. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch Baulinien, Baugrenzen, Traufhöhen und die Zahl der Vollgeschosse.

VII. Bodenordnung

Für die Durchführung der Planung, insbesondere für die Anlage der Parkierungsbauwerke, der Kinderspielplätze sowie der Fußwege (Gemeinschaftsanlagen) sind blockbezogene und zeitlich verschiedene Bodenordnungsverfahren durchzuführen (Grenzregelung, gezielter Erwerb).

VIII. Sozialplanung

Für die Sozialplanung im Sanierungsgebiet sind die Grundsätze maßgebend, die der Gemeinderat am 18. 12. 1972 beschlossen hat. Sie sind durch eine mittelfristige Sozialplanung konkretisiert. (3. Bericht des Sanierungsträgers). Grundlage bilden eine umfassende soziale Bestandsaufnahme und Befragung, die im Februar 1974 durchgeführt wurde. Hiernach hatte der Sanierungsabschnitt im Sommer 1974 ca. 1.500 Einwohner in 866 Haushaltungen, ca. 83 Betriebe mit ca. 340 Beschäftigten.

Für die festgestellten Problemgruppen sind quartierbezogene Empfehlungen vorgeschlagen: Als wichtigste sind zu nennen:

- Ausreichendes Angebot von Ersatzwohnraum, vorwiegend preiswerte modernisierte Wohnungen mit unterschiedlichem Standort im Sanierungsgebiet.
- Begrenzter Anteil an Gastarbeitern und Studenten
- Vordringlich Umsetzung von 67 Haushalten die unzureichend in Hintergebäuden untergebracht sind.
- Bessere Ausstattung mit Einrichtungen für Kinder und alte Menschen.
- Von den z. Zt. im Sanierungsabschnitt B ansässigen Gewerbebetrieben sollten möglichst viele erhalten bleiben, da sie weitgehend Familienbetriebe sind; eine branchenbezogene betriebswirtschaftliche Beratung ist angebracht, vor allem bei jüngeren Betriebsinhabern.
- Verstärkte Beratung, Betreuung und Unterstützung der Betroffenen, insbesondere durch Intensivierung der Gemeinwesenarbeit.

Der individuelle Sozialplan wird für jeden Sanierungsbetroffenen (Haushalt, Gewerbebetrieb usw.) erarbeitet, wenn konkrete Sanierungsmaßnahmen bevorstehen.

IX. Verkehr

Die Verkehrsführung hat eine größtmögliche Verkehrsberuhigung im Innern des Quartiers zum Ziele. Der Anschluß an das überörtliche Wegenetz ist über die Kaiser-, Kapellen- und Fritz-Erler-Straße optimal gewährleistet. Von diesen Straßen sind auch die Parkieranlagen anfahrbar.

Die innere Erschließung wird durch die Waldhorn- und Zähringerstraße als Einbahnstraßen übernommen. Die Brunnenstraße und das Fasanenplätzchen sollen ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung entsprechend als reine Fußgängerbereiche ausgewiesen werden. Um dies zu ermöglichen, wird die Zähringerstraße zur Kapellenstraße verlängert.

Die notwendigen Kfz.-Stellplätze können nur für die Wohnnutzung sowie für die Neubauten des Gewerbehofes nachgewiesen werden. Hierfür sind eine Tiefgarage und drei Hochgaragen vorgesehen und im Bebauungsplan ausgewiesen.

Weitere Parkieranlagen können nicht untergebracht werden, wenn die Forderung, den Charakter des Quartiers und das Stadtbild zu erhalten, nicht aufgegeben werden soll. Die noch fehlenden Stellplätze müssen außerhalb des Gebietes im Bereich der Kriegsstraße-Ost vorgesehen werden. (ca. 800 - 1000) .

Im übrigen wird auf die Citylage des Gebietes und die hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz verwiesen.

Die Garagen sind so angelegt, daß sie die Gebäude des inneren Bereichs nicht beeinträchtigen und an den äußeren Häuserzeilen (Kaiser- und Kapellenstraße) durch Vorlagerung von Läden und Büros kaum in Erscheinung treten.

X. Umweltschutz

Negative Umwelteinflüsse sind durch die vorgesehene städtebauliche und Verkehrskonzeption weitgehend vermieden. Im inneren Bereich ist eine starke Verkehrsberuhigung zu erwarten. Langfristig wird die Entlastung der Kapellenstraße durch den Ausbau der Kriegsstraße-Ost zu einer weiteren Verbesserung der Wohnqualität führen.

In evtl. immissionsgefährdeten Bereichen (z.B. Kaiserstraße und Kapellenstraße) sind bei Umbauten, Modernisierungen und Neubauten zu beachten

- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (Vornorm)
- die Richtlinien des Innenministeriums für die Vorausberechnung der Geräuscheinwirkung von überörtlichen Straßenverkehrsanlagen auf Wohnbauflächen und zum Wohnen bestimmte Baugebiete vom 11. 5. 1970.

Neubauzonen an der Waldhornstraße (z.B. Gewerbehof) sollen an die städtische Fernheizung und die zentrale Müllentsorgungsanlage angeschlossen werden.

XI. Die überschlägigen Kosten zur Durchführung des Bebauungs-
planes betragen für:

1. Erschließungsanlagen

(Straßen, Gehwege, Grünanlagen, Straßen-
beleuchtung, Fußgängerzonen; sowie teil-
weise Ver- und Entsorgung)

Für die Kanalisation, Wasser- und Strom-
versorgung sowie Müllentsorgung des
Quartieres sollen die vorhandenen Ein-
richtungen benutzt werden, da sich in
der Regel noch eine ausreichende techn.
Lebensdauer ergibt. Die Neubebauung an
der Waldhornstr. wird an die Fernheizung
und die zentrale Müllentsorgung ange-
schlossen; die Kosten hierfür und die der
Waldhornstr. sind bereits im Bebauungsplan
AM enthalten.

DM 2.000.000

2. Öffentliche Parkierung sowie Zuschüsse
zu Parkierungs-Gemeinschaftsanlagen

DM 1.500.000

3. Restlicher künftiger Grunderwerb
Nebenkosten des Grunderwerbs

DM 8.786.000

DM 435.000

4. Modernisierungskosten allgemein
Modernisierungskosten bei Baudenkmälern

DM 8.735.000

DM 1.700.000

5. Weitere Kosten der Ordnungsmaßnahmen
(Bodenordnung, Umzug, Härteausgleich,
Sozialplan, Abriß, etc.)

DM 4.421.000

6. Gebäudesubstanzverluste

DM 6.910.000

Insgesamt

DM 34.487.000

Schriftliche Festsetzungen:

1. Das Maß der Nutzung ist durch Baulinien und Baugrenzen (Baubereiche), Traufhöhen und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.
2. Für die Vorderbebauung sind geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Dachneigung ist an bestehende Gebäude anzupassen; Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Anlagen für Aufzüge, Lüftungskamin etc. sind innerhalb des Dachprofils unterzubringen.
3. Transformatorenstationen sind innerhalb der Gebäude (Baubereiche) der Grundstücke Kaiserstr. 17, Kaiserstr. 45 und Zähringerstr. 1/3 zu erstellen.
4. Rundfunk- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlage zu erstellen und zu unterhalten. Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Außenantenne errichtet werden (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
5. Kfz-Stellplätze sind als blockbezogene Gemeinschaftsanlage in Tiefgaragen oder Parkhäusern vorgesehen. Die Dächer der Parkierungsbauwerke sind zu begrünen.
6. Auf allen, nicht an die zentrale Müllentsorgungsanlage angeschlossenen Baugrundstücken sind innerhalb der Baubereiche Plätze zur Aufstellung von Müllgefäßen vorzusehen.
Der Aufstellstandort darf nicht weiter als 15,00 m vom Fahrbahnrand entfernt liegen. Der Transportweg ist mit höchstens 3 ‰ Neigung ohne Stufen anzulegen.
7. An allen im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und, soweit notwendig, Aussparungen in den befestigten Flächen und unterirdischen Gebäudeteilen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG und § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).
8. Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke des sog. Gewerbehofes Zähringerstr. 17 - 17 d, Waldhornstr. 33 - 51, Fasanenstraße 17 - 19 und 10 - 12.
Satteldächer, Dachneigung max. 45°, in Eckbereichen Walmdächer, kein Kniestock; "Lochfassaden" mit hochrechteckigen Fenstern, keine durchgehende Verglasungen der Erdgeschosse.
Fassadenmaterialien: Putz, Beton nur in veredelter Form (z.B. gestockt).

Loggien sollen auf der Straßenseite nur geringfügig (max. 60 cm) vor die Fassadenflucht auskragen, die Brüstungen sollen gestockt sein, Einzelbalkone sind nicht zulässig.

Da in den meisten Fällen eine Gliederung der Straßenfassade durch verschiedene Traufhöhen nicht möglich ist, soll diese durch über die Dachfläche gezogene Brandmauern (Schildmauern) erreicht werden.

Die Dachentwässerung soll durch sichtbare Dachrinnen und äußere Fallrohre erfolgen; keine Kunststoffrinnen, keine Rechteckquerschnitte.

Vordächer sollen leicht filigran und transparent ausgeführt werden; empfohlen werden Markisen.

Nur Einzeldachgauben max. 1,50 m breit, 0,50 m von der Außenwand zurückgesetzt, kein Schleppdach.

9. Bei der Durchführung der Sanierung sind von folgenden Grundstücken

a) Gebäude völlig zu beseitigen:

Flurstück Nr.

Kaiserstr. 29	1886
" 45	1670
" 47	1669
Waldhornstr. 33 (Zähringerstr. 17 c)	1694
" 35	1693
" 37	1692
" 39	1691
" 43	1689
" 47	1842
" 49	1843
" 51	1844
Zähringerstr. 1-3	1862+ 1863
" 8	1871
" 17	1685
" 17a	1684-1692/1
" 17b	1683
" 26	1678
Fasanenstr. 9	1849/1
" 17	1840
" 19	1841
Brunnenstr. 31	1916
Kapellenstr. 26	1946
" 46	1937

b) Gebäude oder Gebäudeteile teilweise zu beseitigen (Rück- und Seitengebäude, soweit sie außerhalb der Baubereiche des Bebauungsplans liegen):

	Flurstück Nr.
Kaiserstr. 11/Brunnenstr. 8	1894
" 13-15	1893/1
" 17	1892
" 19	1891
" 21	1890
" 23	1889
" 25	1888
" 27	1887
" 31	1885
" 33	1884
" 41	1671
" 49	1668
" 51	1667
" 53	1666
" 55	1665
" 57	1664
" 59	1663
" 61	1662
" 63	1661
" 65	1659
Zähringerstr. 10	1872
" 12	1873
" 14	1874
" 18	1876
" 20	1877
" 22	1676
" 24	1677
" 28	1679
" 30	1680
" 32	1681
" 34	1682
" 5	1864
" 7	1865
" 9	1866
" 11	1867
Fasanenstr. 4	1674
" 6	1675
Brunnenstr. 20	1856
" 26	1853
" 30	1849
" 32	1848
" 34	1847

Brunnenstr.	7/Kapellenstr. 2	1904
"	13	1907
"	15	1908
"	17	1909
"	33	1917
"	35	1918
"	37	1919
"	39	1920
"	41	1921
"	43	1922
"	45	1923
"	47	1924
"	49	1925
"	51	1926
"	53/Kapellenstr. 48-50	1927
"	55	1928
"	57	1929
"	59	1929/1
Kapellenstr.	32	1943
"	34	1942
"	40	1940
"	42	1939
"	44	1938
"	52	1935
"	54	1934/1
"	56	1934
Waldhornstr.	55	1932

c) Vordergebäude zu erhalten:

Fasanenstraße	6	1675
"	8	1687
"	11	1837
Zähringerstr.	13	1868
"	15	1686
"	20 a	1878
Kaiserstraße	3	1898
"	5 (Brunnenstraße 4)	1896

Hinweise:

1. Die Neubebauung entlang der Wandhornstraße ist an die städtische Fernheizung anzuschließen. Dies wird durch Satzung nach § 11 Gemeindeordnung vorgeschrieben.
2. Für die Neubebauung entlang der Waldhornstraße ist ein Anschluß an die zentrale Müllentsorgungsanlage vorgesehen.
Anschluß- und Benutzungszwang für diese Grundstücke erfolgt durch Satzung nach § 11 Gemeindeordnung.
3. Notwendige Feuerwehrwege sind für 35 Tonnen schwere Fahrzeuge herzustellen.
4. Im Zuge der Fasanenstraße sind in der Decke der Tiefgarage ca. 6 Hülzrohre \varnothing 120 mm zur Aufnahme von Versorgungsleitungen einzubauen.

5. Für die besondere Zone der Brunnenstraße und des Fasanenplatzes (Brunnenstr. Nr. 31 – 59 und 14 – 38, Zähringerstraße 10 – 34 und 1 – 15, Fasanenstraße 4 – 8 und 1 – 15 und Waldhornstraße 31, 53 und 55) wird zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes ein besonderer Gestaltungsplan mit detaillierten Bauvorschriften erlassen (§ 111 LBO).

Bauanträge für diese Grundstücke, hauptsächlich für die mit einem D gekennzeichneten Gebäude, werden unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt:

Um das Ensemble zu erhalten, sollen die Gebäude in ihrer äußeren Gestalt erhalten bleiben.

Dort, wo Neubauten unumgänglich sind, ist zu beachten, daß sie sich in das historische Ensemble einfügen hinsichtlich der Maßstäblichkeit und Proportionierung (Geschoßhöhen, Traufhöhen, Fensteranordnung, Dachneigung), der Gebäudeeinzelteile (Gurte, Gesimse, Fenstersprossen), des Baumaterials.

6. Es ist vorgesehen, für den Planbereich eine künstlerische und städtebauliche Oberleitung zu bestellen.
7. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), in der ab 1. 1. 1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 29. 11. 1968, Nr. 84, Seite 1237 ff).

Beschluß des Gemeinderates
zur Aufstellung eines Bebauungs-
plans (§ 2, Abs. 1, BBauG) am ... 3.7.62 ...

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt am ... 18.12.73 ...

Öffentliche Auslegung des Bebau-
ungsplans gem. § 2, Abs. 6, BBauG vom ... 1.4.74 ... bis ... 2.5.74 ...

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen am ... 12.11.74 ...

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG,
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter
Nr. 13-24/0218/8 am ... 14.1.76 ...

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und
§ 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit
der Bekanntmachung am ... 24.1.76 ...

Beim Stadtplanungsamt öffentlich
ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) vom ... 23.1.76 ... bis ... 9.2.76 ...

Nr. 13-24/0218/8

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 14.1.76

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Reckzügel

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 12.11.74 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 24.1.76 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Hilmer

Schmitt
Stadtsyndikus

KARLSRUHE, den 12.12.1973

HEINZ HILMER - CHRISTOPH SATTLER
DIPLOMINGENIEURE / ARCHITEKTEN
8 MÜNCHEN MARIA-JOSEPHA - STR. 12

NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS - UND
SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

DER OBERBÜRGERMEISTER:

Hilmer

STADTPLANUNGSAMT:

Quatrin