

# S A T Z U N G

über die Bebauungsplanänderung "Am Schelmenbusch - Neues Schul- und Sportzentrum" (Alter Sportplatz an der Jahnstrasse)  
Karlsbad-Langensteinbach

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) §§ 111 Abs.1, 112 Abs.2 Nr.2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg i.d.F. v. 20.06.1972 (Ges.Bl. S.351) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 24.07.1979 gemäss § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württ. in der derzeit geltenden Fassung die Bebauungsplanänderung "Am Schelmenbusch - Neues Schul- und Sportzentrum" (Alter Sportplatz an der Jahnstrasse) mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

## § 2 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

Planzeichnung Masstab 1 : 500  
Zeichenerklärung  
Schriftliche Festsetzungen

Zur Erläuterung sind beigegeben:

Übersichtsplan Masstab 1 : 5000  
Verfahrensblatt  
Begründung

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäss § 12 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

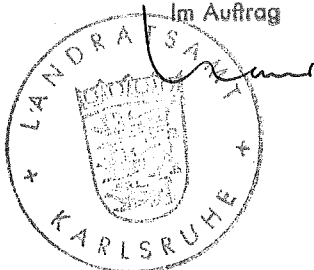
Karlsbad, 24.07.1979



(Hoffmann)  
Bürgermeister

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 BauG)

Karlsruhe, den 12. FEB. 1980  
Landratsamt Karlsruhe-Abt.  
Im Auftrag



## Schriftliche Festsetzungen

- zur Bebauungsplanänderung "Alter Sportplatz" im Ortsteil Langensteinbach der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe
- in Ergänzung der Planzeichnung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### § 9 (1) Nr. 1 BBauG

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen § 4 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- (2) Die Traufhöhe wird auf max. 4,50 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit einer Neigungslinie der Dachhaut.
- (3) Bei Gebäudeteilen mit Flachdach dürfen nur Giebel höher als 3,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen. Andere Bauteile dürfen die Höhenbegrenzung nicht überschreiten.
- (4) Wird ein Wohngebäude nicht unterkellert, so kann die Erhöhung der Geschosflächenzahl von 0,5 GFZ auf 0,7 GFZ ausnahmsweise zugelassen werden.

### § 2 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### § 9 (1) Nr. 2 BBauG

- (1) Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt (Besondere Bauweise). Die Gebäude sind in offener (§ 22 (2) BauNVO) oder halboffener Bauweise zu erstellen.

Hausgruppen sind in Abweichung von § 22 (2) BauNVO bis zu einer Länge von höchstens 60 m zulässig.

Bei halboffener Bauweise sind die Gebäude an der östlichen oder an der nordöstlichen oder an der nördlichen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind die Grenz- und Fensterabstände einzuhalten.

Die Bindung der Baugrenze besitzt gegenüber diesen Festsetzungen Vorrang.

- (2) Die Baugrenzen können an den bezeichneten Gebäudeseiten mit Gebäudeteilen überschritten werden. Diese Überschreitung darf jedoch je Haus nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> betragen. Geforderte Grenzabstände werden dadurch nicht aufgehoben.

(3) Bauliche Anlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, haben einen Mindestabstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, soweit nach anderen Vorschriften nicht größere Abstände gefordert werden.

Davon ausgenommen sind Stützmauern.

(4) Ausgenommen Müllboxen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO in Abweichung von § 23 (5) BauNVO, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für Anlagen des Sichtschutzes soweit der Bebauungsplan sie nicht ausdrücklich gestattet und für Pergolen.

§ 3 Flächen für Stellplätze und Garagen  
§ 9 (1) Nr. 4 BBauG

Der Abstand der Garagen und Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie muß min. 1,00 m und darf max. 7,50 m betragen, es sei denn, die Garagen und Stellplätze liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 10 BBauG

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
§ 9 (1) Nr. 26 BBauG

(1) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Anstelle von Böschungen können Stützmauern erstellt werden.

(2) Die notwendigen Abgrabungen für ausreichende Sichtverhältnisse an den Straßeneinmündungen sind innerhalb der Sichtfelder zu gestatten.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen  
 § 9 (2) BBauG

Der Erdgeschoßfußboden darf zumindest an einem Punkt nicht höher als 30 cm entweder über dem heute vorhandenen (natürlichen) Gelände oder über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Gemessen wird senkrecht zur Straßenachse und senkrecht auf das Gelände.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 7 Anforderungen an die äußere Gestaltung  
 baulicher Anlagen  
 § 111 (1) Nr. 1 LBO

- (1) Garagen und die gemäß § 2 (2) der schriftlichen Festsetzungen zulässigen Gebäudeteile sind entweder mit einem Flachdach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes zu überdachen.
- (2) Im Anschlußbereich der Gebäudeteile mit Flachdach muß die Traufhöhe des Hauptbaukörpers mind. 4,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.
- (3) Dachgaupen und Dacheinschnitte werden nur auf bzw. in den 60° geneigten Dachflächen gestattet. Die wahre Größe der von Dachgaupen besetzten Dachfläche darf max. 6,00 m<sup>2</sup>, die wahre Größe der eingeschnittenen Dachfläche darf max. 10,00 m<sup>2</sup> betragen.

Für die Dachform der Dachgaupen gibt es keine Bindungen.

- (4) Öffnungen in Grenzwänden, wie sie nach § 40 (2) LBO gestattet werden können, sind unzulässig.

§ 8 Besondere Anforderung an Automaten  
 § 111 (1) Nr. 2 LBO

Automaten sind unzulässig.

§ 9 Antennen  
 § 111 (1) Nr. 3 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

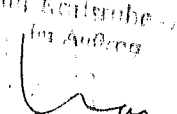
§ 10 Niederspannungsfreileitungen  
 § 111 (1) Nr. 3 LBO

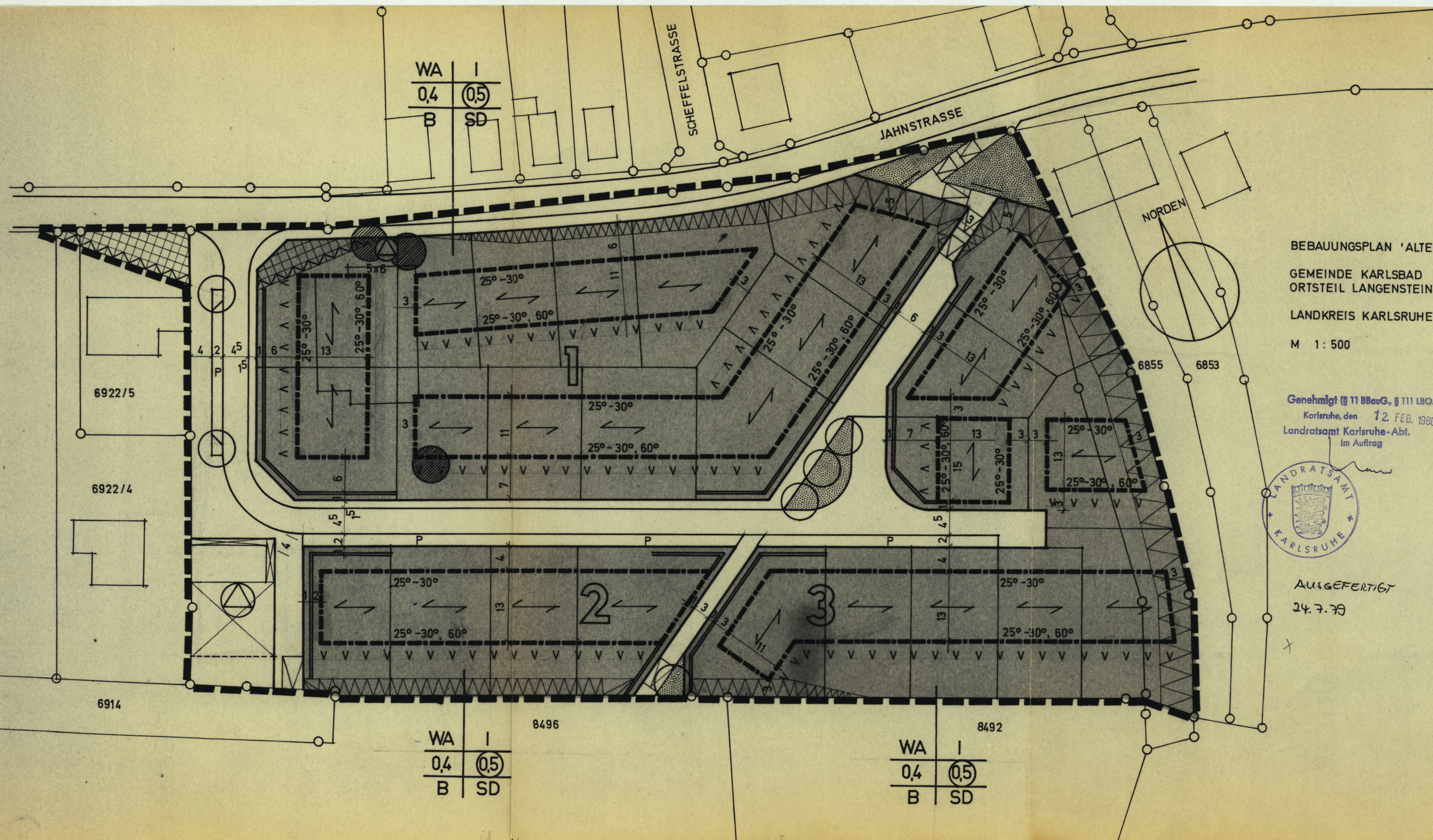
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten  
Grundstücke sowie der Einfriedigungen  
§ 111 (1) Nr. 6 LBO

- (1) Abgrabungen sind, soweit sie nicht den in §5 (1), (2) der schriftlichen Festsetzungen genannten Zwecken dienen, unzulässig.
- (2) Sind keine Sichtschutzmauern ausgewiesen, so werden als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander, soweit nicht Stützmauern oder Garagen auf der Grenze stehen, nur Hecken, die eine Drahtzauneinlage enthalten können, zugelassen.

Die Einfriedigungen sind mind. 0,50 m von Fahrbahnrand abzurücken.

Stadtrat der Stadt Berlin  
Kulturamt  
Landratsamt Krefeld  
Im Auftrag  




WA	I
0.4	0.5
B	SD

JAHNSTRASSE

SCHEFFELSTRASSE

NORDEN

BEBAUUNGSPLAN 'ALTER SPORTPLATZ'  
 GEMEINDE KARLSBAD  
 ORTSTEIL LANGENSTEINBACH  
 LANDKREIS KARLSRUHE  
 M 1: 500

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO.)  
 Karlsruhe, den 12. FEB. 1980  
 Landratsamt Karlsruhe-Abt.  
 im Auftrag



AUSGEFERTIGT  
 24.7.79

WA	I
0.4	0.5
B	SD

8496

WA	I
0.4	0.5
B	SD

8492

GEMEINDE KARLSBAD

ORTSTEIL LANGENSTEINBACH

LANDKREIS KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "ALTER SPORTEPLATZ"

ZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BBauG



Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO, § 1 (1) der schriftlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgren  
§ 18 BauNVO, § 2 LBO

0,4 Grundflächenzahl  
§ 19 BauNVO

0,5 Geschoßflächenzahl  
§ 20 BauNVO

Verfasser: ... § 11a BBauG

Landratsamt Karlsruhe - Abt. ...  
im Auftrag

Bauweise, Baugrenze sowie die Stellung  
der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauN

B

Besondere Bauweise, eine von § 22 (1)  
BauNVO abweichende Bauweise  
§ 22 (4) BauNVO, § 2 (1) der schrift-  
lichen Festsetzungen



Baugrenze  
§ 23 (3) BauNVO



Baugrenze darf mit Gebäudeteilen  
überschritten werden  
§ 2 (2) der schriftlichen Festsetzung



Richtung der Gebäudeaußenseiten  
und Firstrichtung

Verkehrsflächen  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG



Gehweg  
Fahrbahn



Öffentliche Parkfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

SD

Satteldach

25°-30°

Dachneigung entlang der Baugrenze  
25° - 30°

25°-30°, 60°

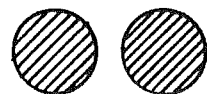
Dachneigung entlang der Baugrenze  
25° - 30° oder 60°



Grünfläche, Verkehrsgrün  
§ 9 (1) Nr. 15 BBauG



Anpflanzen von Bäumen  
§ 9 (1) Nr. 25a BBauG



Erhalten von Bäumen  
§ 9 (1) Nr. 25b BBauG

*Handwritten signature*





Flächen für Aufschüttungen und  
Abgrabungen  
§ 9 (1) Nr. 17 und Nr. 26 BBauG,  
§ 5 der schriftlichen Festsetzungen



Flächen, die von der Bebauung freizu-  
halten sind, Sichtfelder  
§ 9 (1) Nr. 10 BBauG, § 4 der schrift-  
lichen Festsetzungen



2,00 m Sichtbetonwände zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans  
§ 9 (7) BBauG



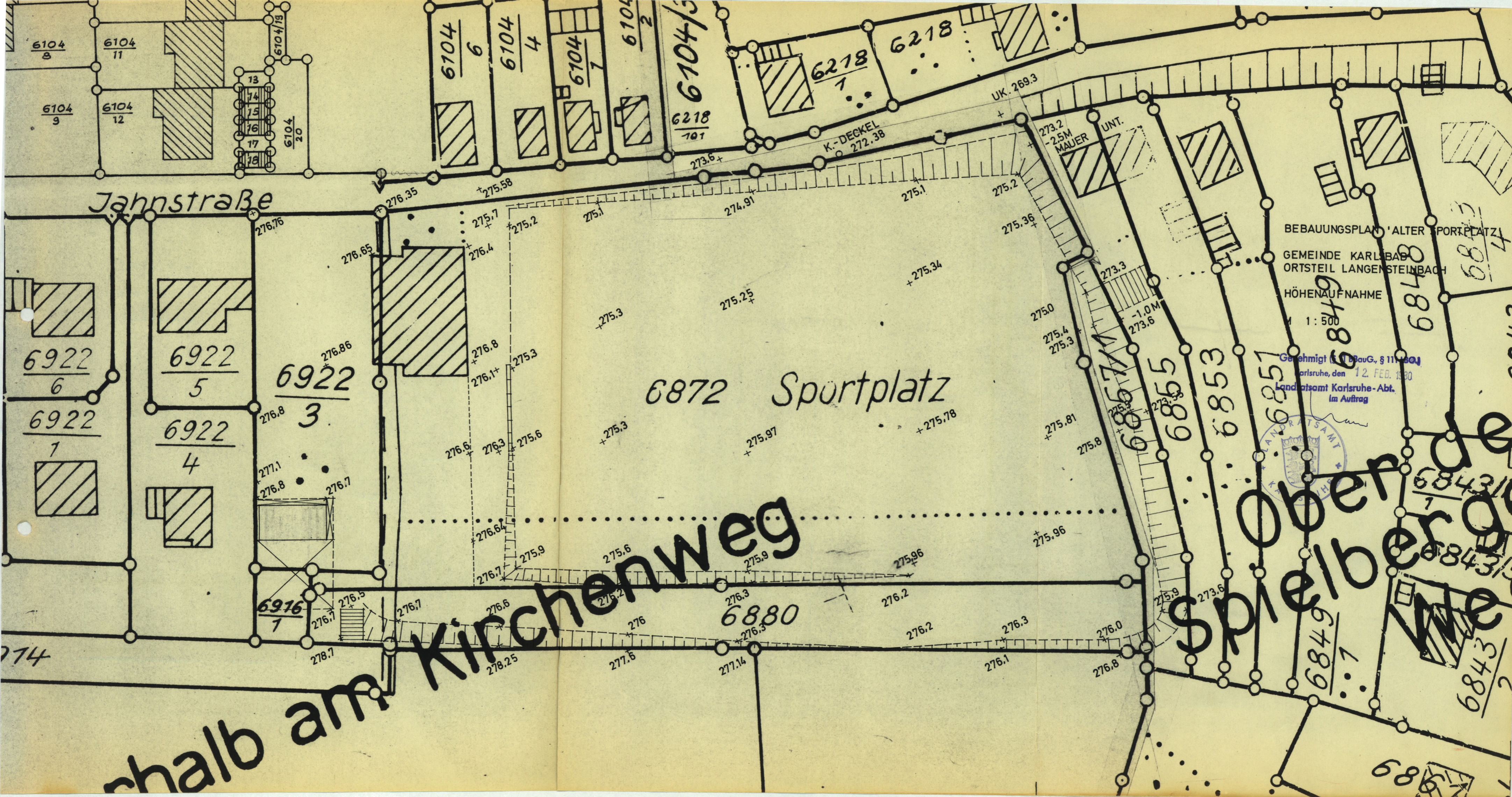
Trafostation



Gebietseinteilung

3.1.1.1.1

*Handwritten signature*



Jahnstraße

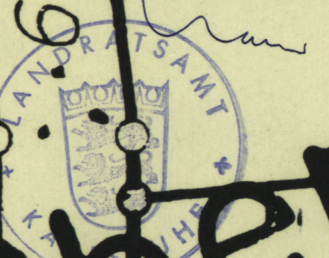
6872 Sportplatz

Kirchenweg

Spielbergweg

BEBAUUNGSPLAN 'ALTER SPORTPLATZ'  
 GEMEINDE KARLSBAD  
 ORTSTEIL LANGENSTEINBACH  
 HÖHENAUFNahme  
 1:500

Genehmigt (BauG., § 11, 1804)  
 Karlsruhe, den 12. FEB. 1930  
 Landratsamt Karlsruhe-Abt.  
 im Auftrag



6104/8

6104/11

6104/9

6104/12

6104/13  
14  
15  
16  
17  
18  
6104/20

6104/6

6104/4

6104/7

6104/2

6218/101

6218/7

6218

UK. 269.3

273.2  
-2.5M  
MAUER

JUNT.

K-DECKEL  
272.38

273.6

276.35

275.58

275.7

275.2

275.1

274.91

275.1

275.2

275.36

276.65

276.4

275.3

275.3

275.25

275.34

275.0

275.4

275.3

273.3

-1.0M

273.6

6922/6

6922/5

6922/3

276.86

276.8

275.3

275.3

275.97

275.78

6922/7

6922/4

276.8

276.1

275.3

277.1

276.8

276.7

276.6

276.3

275.6

275.6

275.9

275.96

275.8

275.96

6916/7

276.5

276.7

276.6

275.2

276.3

276.3

276.2

276.3

276.0

274

278.7

276.1

278.25

277.5

277.14

276.2

276.1

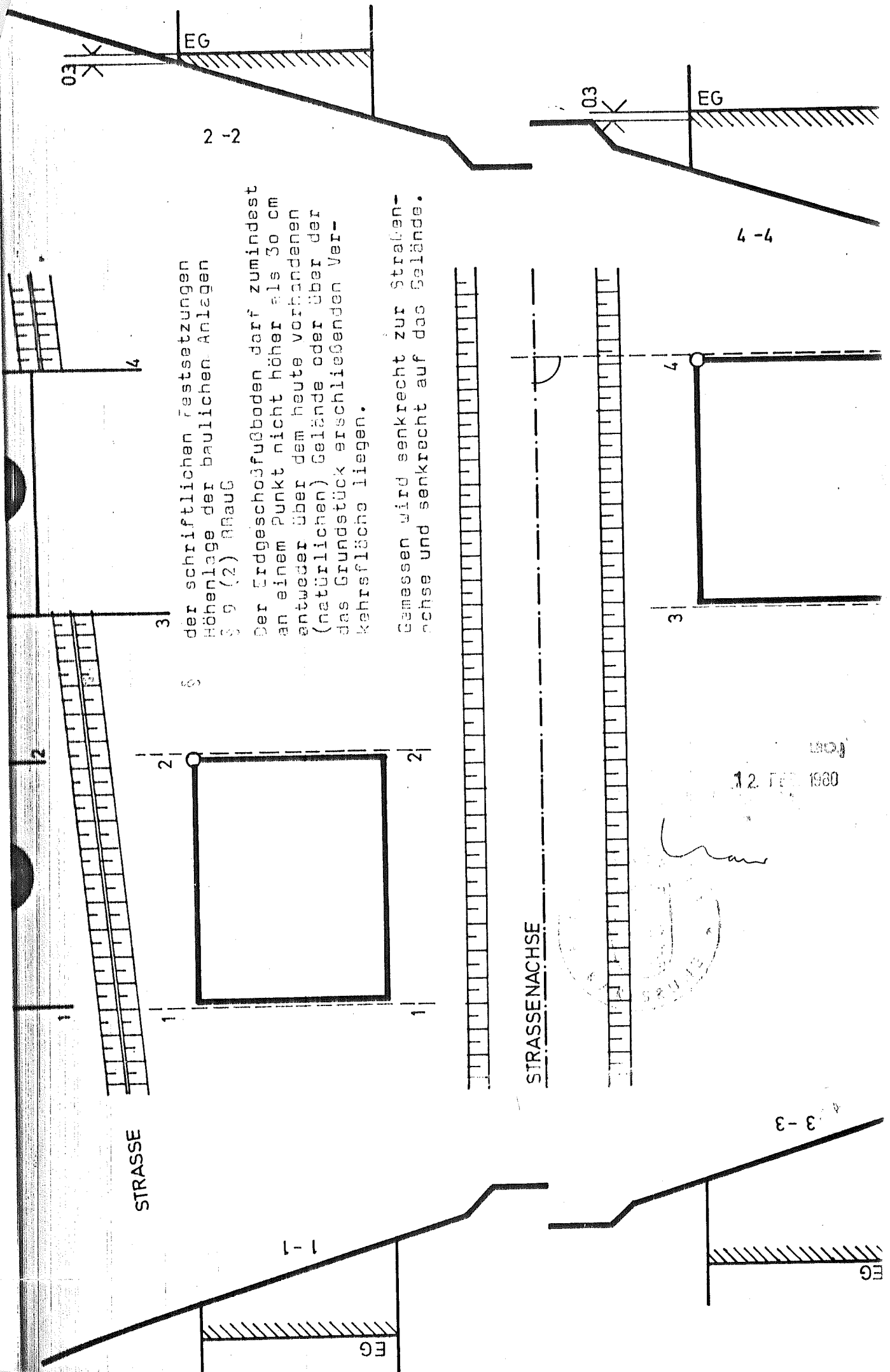
276.8

6849

6843

6843

686



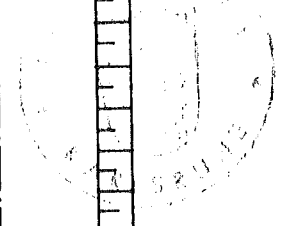
der schriftlichen Festsetzungen  
 Höhenlage der baulichen Anlagen  
 § 9 (2) BAuB

Der Erdgeschoßfußboden darf zumindest  
 an einem Punkt nicht höher als 30 cm  
 entweder über dem heute vorhandenen  
 (natürlichen) Gelände oder über der  
 das Grundstück erschließenden Ver-  
 kehrsfläche liegen.

Gemessen wird senkrecht zur Straßen-  
 achse und senkrecht auf das Gelände.

12. FEB 1960

*Handwritten signature*



STRASSE

STRASSENACHSE

3-3

4-4

2-2

1-1

03

03

EG

EG

EG

EG

## Begründung § 9 (8)

zur Bebauungsplanänderung "Alter Sportplatz"  
im Ortsteil Langensteinbach der Gemeinde Karlsbad,  
Landkreis Karlsruhe

In der Sitzung vom 13.12.78 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "Neues Schul- und Sportzentrum" zu ändern und für den Gebietsteil "Alter Sportplatz" einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

## Allgemeine planungsrechtliche Belange

Die Bebauungsplanänderung "Alter Sportplatz" deckt einen Gebietsteil des qualifizierten, am 16.2.71 genehmigten Bebauungsplans "Neues Schul- und Sportzentrum" ab. In diesem Gebietsteil war eine Grund- und Sonderschule ausgewiesen. Die Sonderschule wurde in der Zwischenzeit in Ittersbach eingerichtet. Die Grundschule verbleibt im Ortskern von Langensteinbach. Sie könnte dort jederzeit bei Bedarf erweitert werden. Das Schulgrundstück auf dem alten Sportplatz ist somit für eine andere Nutzung freigeworden.

Es liegt nahe, und die große Nachfrage nach Baugrundstücken rechtfertigt dies, ein Wohnbaugebiet auszuweisen. Das Wohnbaugebiet schließt die Lücke zwischen den an der Jahnstraße gelegenen Wohnbauten. Es rundet das Wohnbaugebiet in diesem Bereich ab und schafft damit klare Nutzungsgrenzen zum Schulzentrum.

Der Geltungsbereich erfaßt die gemeindeeigenen Grundstücke Lgb. Nr. 6857/1, 6872, 6880, 6916/1 und 6922/3. Eine kleine Fläche des bebauten Privatgrundstücks Lgb. Nr. 6922/5 wurde miteinbezogen, um den Sichtwinkel für den Stichstraßenanschluß zu sichern. Die Trafostation des Schulzentrums besteht.

Die Gemeinde konnte den Erbpachtvertrag mit dem Sportverein über die Nutzung der Grundstücke als Sportplatz auflösen. Der Sportplatz wurde und das Vereinsheim wird im Anschluß an das Sportstadion neugeschaffen. Der Ausweisung von Sportgelände im Flächennutzungsplanentwurf, anstelle von Wohnbaufläche, fehlt damit die Grundlage und ist somit überholt.

§ 11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen  
§ 111 (1) Nr. 6 LBO

- (1) Abgrabungen sind, soweit sie nicht den in §5 (1), (2) der schriftlichen Festsetzungen genannten Zwecken dienen, unzulässig.
- (2) Sind keine Sichtschutzmauern ausgewiesen, so werden als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander, soweit nicht Stützmauern oder Garagen auf der Grenze stehen, nur Hecken, die eine Drahtzauneinlage enthalten können, zugelassen.

Die Einfriedigungen sind mind. 0,50 m von Fahrbahnrand abzurücken.

Karlsbad , 24.07.79

X

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
Karlsruhe, den 12. FEB. 1980  
Landratsamt Karlsruhe-Abt.,  
Im Auftrag

*[Handwritten signature]*



### Die für die Bebauung wichtigen, gebietlichen Besonderheiten

Das ehemalige Sportgelände wurde durch Geländeauf- und -abtrag geebnet. Daher steht im Westen des Gebiets unmittelbar der gewachsene Fels an, während im Osten Aufschüttungen bei der Fundamentierung der Gebäude beachtet werden müssen. Dies könnte bedeuten, daß bei den Gebäuden im Westen auf eine Unterkellerung verzichtet wird. Im Osten dürfte hingegen der Keller bis auf Ausnahmen die Mächtigkeit der Aufschüttungen überbrücken.

Die Böschungen sind im Bebauungsplan vereinfacht dargestellt. Die Eintragung weist nur darauf hin, daß Grundstücke mit Böschungen belastet sind. Eine Höhenaufnahme ist dem Bebauungsplan beigelegt. Aus ihr können die tatsächlich vorhandenen topographischen Verhältnisse entnommen werden.

In der Nähe des alten Vereinsheims stehen drei erhaltenswerte Bäume. Eine Linde, ein Kastanienbaum und eine Eiche. Der Bestand der Bäume ist im Bebauungsplan gesichert. Diese Bindung für den zukünftigen Grundstückseigentümer ist eine planungsrechtliche Festsetzung. Zum einen können und müssen daher die baulichen Maßnahmen darauf Rücksicht nehmen, zum anderen haben die Grundstückseigentümer dafür zu sorgen, daß die Bäume erhalten bleiben.

## Bauliche Nutzung

### Allgemeines zur Baustruktur

Der Bebauungsplan weist ausschließlich eingeschossige Wohngebäude aus, deren Dach ausgebaut werden kann. Es werden in der Regel Einfamilienhäuser mit ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstücken sein. Der Zuschnitt des Planungsgebietes und die sich zwangsläufig ergebende Straßenführung führt im Prinzip zu drei Baustreifen mit einer Grundstückstiefe von ca. 25 m. Diese geringe Grundstückstiefe brachte die Entscheidung nur eingeschossige Bauten zuzulassen. Die Grundstücksbreite ist variabel. Sie sollte von der gewünschten Wohnungsgröße und von der beabsichtigten Bauweise her bestimmt werden. Sie dürfte kaum unter 15 m liegen.

Das Dach ist ein nicht zu unterschätzendes Gestaltungselement dieser kleinen Siedlungseinheit. Form und Detail sollten mit Bedacht und aus einer gemeinsamen Verantwortung für das zukünftige Siedlungsbild gewählt werden. Um Auswüchse zu unterbinden, wurden für die Dachzone detailliertere Festsetzungen getroffen. Dennoch verbleiben dem Einzelnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Nicht unerwähnt darf in diesem Zusammenhang die Gestaltung der Freiflächen bleiben. Auch in diesem Gestaltungsraum sollten die Einzelinteressen und Vorstellungen auf das Gesamtbild der Siedlung Rücksicht nehmen. Ein möglichst einheitliches Gestaltungsprinzip, das nicht mit Uniformität zu verwechseln ist, sollte vorherrschen. Hervorzuheben ist dabei die Grundstückseinfriedigung. Die hierfür getroffenen Festsetzungen werden als ein, von allen zu bejahender Kompromiß angesehen.

Der Bebauungsplan bietet die Voraussetzung für eine ansprechende Siedlungseinheit. Bei der Gestaltung der Einzelbauten sollte sie dann genützt werden.

### Art der baulichen Nutzung

Die Nähe zum Schulhof, als mögliche Geräuschquelle, war der Anlaß, anstatt reinem Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Da nur Einfamilienhäuser erstellt werden, besteht keine Notwendigkeit, die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO auch nur ausnahmsweise zuzulassen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe erübrigt Angaben über die Kniestockhöhe. Überhohe Fassadenteile als Folge von einseitigen Satteldächern - im Extremfall Pultdächer - werden mit dieser Festsetzung vermieden. Eine möglichst geschlossene Dachzone soll erreicht werden. Die Regelungen für die Dachgauben und für die Dacheinschnitte zielen in die gleiche Richtung.

Da mit Gebäudeteilen die Baugrenzen überschritten und sie als Grenzbauten errichtet werden dürfen, muß, um eine übermäßige Abschattung des Nachbargrundstücks zu verhindern, ihre Höhenbegrenzung erfolgen. Die Höhenbegrenzung bezieht sich nicht nur auf den Baukörper, sondern auch auf Brüstungen und Sichtschutzwände. Aus diesem Grund werden in § 1 (3) der schriftlichen Festsetzungen nur noch Geländer auf dem max. 3,00 m hohen Gebäudeteil zugelassen. Wird der Gebäudeteil mit einem geneigten Dach überdeckt, so bindet die Traufhöhe des Hauptbaukörpers die Höhenentwicklung.

Mit dem § 1 (4) der schriftlichen Festsetzungen sollen die "Kellerräume" ohne Einbuße an Wohnfläche im Erdgeschoß untergebracht werden können. Bei dem anstehenden Fels ist es vorstellbar, daß aus Kostengründen auf die Unterkellerung einiger Bauten verzichtet wird.

Zusätzlich zum Vollgeschoß (Erdgeschoß) ist ein Dachgeschoß bei der eingeschossigen Bauweise zulässig. Der Begriff wird in § 2 (8) LBO bestimmt.

#### Bauweise

Der Grundstückseigentümer kann, von einigen Ausnahmen abgesehen, zwischen der halboffenen und der offenen Bauweise wählen. Bei halboffener Bauweise muß eine Gebäudestirnseite auf, die andere mit einem Abstand von mind. 3,00 m zu der Grenze stehen.

Reichen mehrere Grundstückseigentümer gemeinsam einen Bauantrag ein, so ist die geschlossene Bauweise in Form einer Hausgruppe zulässig.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen soll dazu anregen, die Bauten stärker zu gliedern, winkelförmige Gebäudetypen sind wünschenswert. Sie schaffen vom Nachbarn nicht einsehbare Freiräume (Grünes Zimmer) und führen zu einer räumlichen Vielfalt innerhalb der Siedlungseinheit. Die Zulässigkeit von Gebäudeteilen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bedeutet nicht, daß Nebenanlagen diese Zone belegen dürfen. Die Ausnahmeregelung bezieht sich ausschließlich auf Gebäudeteile, also auf räumliche Erweiterungen des Hauptbaukörpers. Für Nebenanlagen gilt die Regelung unter § 2 (4) der schriftlichen Festsetzungen.

§ 2 (3) der schriftlichen Festsetzungen sichert einen durchgängigen Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Dadurch sollen u. a. Garagen- und Sichtschutzwände begrünt werden können. Bauliche Anlagen sollen in ihrem Erscheinungsbild zurückgedrängt und Bepflanzung in den Vordergrund rücken.



§ 2 (4) der schriftlichen Festsetzungen wurde schon im Zusammenhang mit Gebäudeteilen erwähnt. Wenn Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen werden, so hat dies den Sinn, die bei den kleinen Grundstücken noch verbleibende Freifläche, als solche auch zu sichern.

#### Garagen und Stellplätze

Die Regelung, daß Garagen und Stellplätze nicht weiter als 7,50 m von der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden dürfen, hält den rückwärtigen Grundstücksteil von diesen Anlagen frei.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Zum besseren Verständnis und um Interpretationsschwierigkeiten zu vermeiden, wird der Begründung eine Skizze beigefügt, die die Regelung verdeutlicht.

#### Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäudeteile mit einem Flachdach sollen sich deutlich von dem geneigten Dach des Hauptbaukörpers absetzen. Die Verbindung von geneigtem Dach und Flachdach bedarf gestalterischer Sorgfalt. § 7 (2) der schriftlichen Festsetzungen kann daher nur als gestalterische Mindestforderung gesehen werden.

Glasbausteinfenster in den Grenzwänden können keine Lösung sein, um innenliegende Räume oder überbreite Raumteile zu belichten. Da der Nachbar jederzeit diese zusätzliche Lichtquelle abdecken kann, wird von vornherein in § 7 (4) der schriftlichen Festsetzungen die Öffnungen in Grenzwänden untersagt.

Entlang den Wegen zur Schule werden Sichtschutzwände zugelassen, um die Privatheit der Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten. Der Einheitlichkeit halber wurde das Material "Sichtbeton" festgesetzt. Kletterpflanzen sollten diese Wände begrünen. Eine Forderung, die für die gebotene Möglichkeit des Sichtschutzes sicher nicht unbillig ist.

## Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird an den in der Jahnstraße liegenden Kanal angeschlossen. Der Kanal hat einen  $\varnothing$  300 und ca. 10 ‰ Gefälle. Er wurde Anfang der 70er Jahre verlegt. Bis jetzt sind ca. 10 Grundstücke angeschlossen, er ist somit ausreichend dimensioniert.

Eine Wasserleitung, NW 100, verläuft vom Schulzentrum zur Jahnstraße, zwischen der Trafostation und dem alten Vereinsheim. Sie wird, soweit erforderlich, in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Das Planungsgebiet wird von dieser Leitung, die zum Rohrnetz des Schul- und Sportzentrums gehört, versorgt.

## Verkehrerschließung

Die an der Jahnstraße anbindende Stichstraße wird nur für die Erschließung des Plangebiets benötigt. Das angrenzende Gelände um den Steinbruch kann, sollte es einmal einer Bebauung zugeführt werden, von der St. Barbara-Straße aus, über den Weg Lgb. Nr. 6861/1, angefahren werden.

Die Stichstraße wird max. 30 Wohneinheiten erschließen. Gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Stichstraßen reicht das festgesetzte Straßenprofil, 4,50 m Fahrbahnbreite, einseitiger 2,00 m breiter Parallelparkstreifen und einseitiger 1,50 m breiter Fußweg, aus. Die Grundstückszufahrten über den Parkstreifen wurden bewußt nicht geregelt. Eine Nutzungseinschränkung wird in Kauf genommen, um die Grundstücksaufteilung und um die Garagenstandorte nicht binden zu müssen.

Abweichend von dem vorangegangenen Bebauungsplan wird ein Gebietsstreifen an der Jahnstraße für die öffentliche Verkehrsfläche abgetrennt. Der Ausbau der Jahnstraße mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einem 2,00 m breiten und einem 1,00 m breiten Gehweg wird möglich.

Der diagonal verlaufende Fußweg führt die Schüler von der Jahnstraße weg zum Schulzentrum. Der Fußweg ist das Teilstück einer weitgehend verkehrsfreien Fußgängerverbindung vom Bahnhof Langensteinbach zum Schulzentrum, zu der die Uhlandstraße gehört. Von der Uhlandstraße zweigt ein Weg zum Bahnhof ab.

Auf einem kurzen Stück ist der Fußweg im Planungsgebiet befahrbar. Zwei Grundstücke, die oberhalb der Jahnstraße liegen, müssen vom Wendehammer aus über ihn angefahren werden.

Die Tiefbauplanung wird untersuchen, ob die Erschließungsstraße aufgeschüttet oder dem vorhandenen Geländeverlauf in ihrer Höhenlage angepaßt wird. Die Aufschüttung könnte sich bei dem felsigen Untergrund als kostengünstiger erweisen.

Die Entwässerungskanäle kämen höher zu liegen, was zur Folge hätte, daß die Ausschachtungsarbeiten im Fels sich verringern.

Analog verhält es sich bei den Wohngebäuden. Der Keller-aushub wird geringer. Die Grundstücke müßten aber aufgefüllt werden, um die Keller nicht als Vollgeschoß erscheinen zu lassen. Bei der Entscheidung über die Höhenlage der Verkehrsfläche werden die sich daraus ableitenden Maßnahmen für die Wohngebäude und ihre Auswirkungen mit berücksichtigt werden. Die Regelung, die in den schriftlichen Festsetzungen für die Höhenlage der Gebäude getroffen wurde, ist variabel. Sie behält ihre Gültigkeit, gleichwie entschieden wird.

Überschlägig ermittelte Erschließungskosten  
 § 9 (8) BBauG

Befestigte Verkehrsfläche		
2.700 m <sup>2</sup> x DM 100,--		= DM 270.000,--
Wasserversorgung		
300 m x DM 300,--		= DM 90.000,--
Kanalisation		
Kanal 400 m x DM 800,--		= DM 320.000,--
Schächte 30 Stück x DM 800,--		= DM 24.000,--
Beleuchtung		
10 Leuchten x DM 2.000,--		= DM 20.000,--
Baumpflanzungen		
7 Bäume x DM 1.500,--		= DM 10.000,--
Treppenanlage in der Böschung der Jahnstraße		
Erdbelegungen		
500 m <sup>3</sup> x DM 30,-- = DM 15.000,--		
Stützmauern		
100 m <sup>2</sup> x DM 400,-- = DM 40.000,--		
Treppenlauf		
90 m <sup>2</sup> x DM 200,-- = DM 18.000,--		
Geländer		
60 m x DM 100,-- = <u>DM 6.000,--</u>		= <u>DM 79.000,--</u>
		DM 813.000,--

Planungsstatistik

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet

- Gebiet 1
- Gebiet 2
- Gebiet 3

Verkehrsflächen  
Befestigte Flächen  
Grünflächen

Sichtwinkel

Trafostation

	Grundstücksfläche m	Wohneinheiten	Einwohner 2,5 E/WE
	15.000	25	60
	11.450		
	5.370	12	
	1.790	4	
	4.290	9	
	3.030		
	2.690		
	340		
	120		
	400		