

I Allgemein

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zu Grunde :

- a) Das Bundesbaugesetz in der letzten Fassung vom 23.Juni 1960.
- b) Die Bauordnung für den Landkreis Karlsruhe vom 1.September 1959.

Das Bebauungsgelände "Obere Katzentach" schliesst mittelbar im Südosten an die bestehende Bebauung des Ortes an. Es ist Eigentum der Gemeinde. Das Gelände ist nahezu eben. Es wird im Süden von einem Landgraben und im Westen von einem Feldweg begrenzt.

Die Bodenuntersuchung und Bohrungen ergaben, dass bis zu einer Tiefe von ca 1,00 m bis 1,50 m i.Mittel eine Torfschicht vorherrscht, die keinerlei Gründung erlaubt. Erst in einer Tiefe von ca 1,50 m wurde Fein- und Grobkies gefunden.

Der Grundwasserspiegel liegt bei maximalem Höhenstand etwa bei der beginnenden Kiesschicht in ca 1,50 m Tiefe. Mit aggressivem Wasser ist zu rechnen.

Das Gelände eignet sich sowohl in seiner Himmelslage, als auch in der landschaftlichen Umgebung vorzüglich für den Wohnungsbau. Es ist kein Naturschutzgebiet.

II Erschliessung

Die Erschliessung des Bebauungsgebietes erfolgt durch eine Strasse von 6,00 m Breite, mit einseitigem Gehweg, 1,50 m breit, als Verlängerung der Leopoldstrasse.

Grundlegender Gedanke in der Planung ist, eine klare Trennung zwischen Verkehr und Wohngebiet zu schaffen. Das eigentliche Wohngebiet soll nur durch Wohnwege von 3,00 m Breite über Grünzüge zu erreichen sein. Die Wohnwege sollen nur für Organe der öffentlichen Sicherheit wie Polizei, Feuerwehr, Krankenauto usw. zum Durchgangsverkehr offenstehen. Desgleichen können sie von Lastkraftwagen beim Umzug benutzt werden. Sie bleiben Eigentum der Gemeinde und unterliegen ihrer Betreuung.

Um den Lärm und die Gefährdung durch Auspuffgase vom Wohngebiet fernzuhalten, wurden Sammelgaragen und befestigte Plätze an die im Norden verlaufende Strasse gelegt.

Innerhalb der Grünzonen sind 2 Kinderspielplätze für verschiedene Altersunterschiede vorgesehen.

Für die hinreichende Versorgung mit Lebensmittel verschiedener Art ist im Bebauungsplan ein Baukörper ausgewiesen. (Ladenzeile)

III Bebauung

Die vorliegende Bebauung soll ein klarer und sauberer Abschluss der Ortsbebauung darstellen. Die Gesamtbebauung besteht aus einer Industrie- und einer reinen Wohnfläche in offener Bauweise.

a) Wohngebiet

Der im Osten liegende Teil der Bebauung längs des Landgrabens sieht eine ein- und anderthalbgeschossige Bauweise vor. Hier sollen Einfamilienhäuser entstehen, mit einer Grundstücksfläche von ca 645 qm. Die überbaute Fläche beträgt ca 145 qm, einschliesslich eines Nebengebäudes als Abstell- oder Vorratsgebäude oder zur Haltung von Kleintieren, mit dem Ausmass von 3,00 m x 5,00 m und einer Höhe höchstens 2,50 m. Die Nebengebäude sind aus massivem Mauerwerk zu erstellen mit einer flachgeneigten Dachfläche (Pultdach) 10 bis 15° Neigung, mit Gefälle in entgegengesetzter Richtung zu den Wohnwegen, bzw. in Richtung Landgraben für den östlichen Teil.

Im Westen grenzt eine dreigeschossige Bauweise das Wohngebiet gegen eine gewerblich genutzte Fläche ab. Diese Bebauung soll durch die Anordnung der Baukörper sowie durch Aufpflanzung von Bäumen einen organischen Abschluss des Wohngebietes bilden. Die auf einer Gesamtfläche von ca 3200 qm geplanten Wohnungen sind als Werkwohnungen für den angrenzenden Gewerbebetrieb vorbehalten.

Für das Grundstück 1977 ist eine Grenzkorrektur vorgesehen.

b) Baunutzung

Nach den Durchführungsbestimmungen für bauliche Nutzung von Grundstücken, vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429)

Die Gesamtbebauung besteht aus einem reinem Wohngebiet in offener Bauweise und einer Industriefläche für einen gewerblichen Betrieb. Die Art der baulichen Nutzung ist nach I § 1 (2) "gemischte Bauflächen" (MI).

Die Vorschriften der Durchführungsbestimmungen des Abschnittes II § 17 sind für das gesamte Siedlungsgebiet beachtet worden.

c) Gelände für gewerblichen Betrieb

Der im Osten des Bebauungsgebietes liegende Teil von ca 10 ha ist für einen gewerblichen Betrieb vorgesehen. Das angrenzende Wohngebiet darf weder durch Lärm, noch durch Verunreinigung der Luft beeinträchtigt werden.

Das Fabrikgelände hat die Ausmasse von ca 48,00 m x 40,00 m und ist eingeschossig geplant. Der zur Strasse liegende Teil soll einen dreigeschossigen Aufbau erhalten, indem die Verwaltungsräume untergebracht sind.

Die Belieferung des Betriebes geschieht über die in Verlängerung der Leopoldstrasse geplante öffentliche Strasse.

Längs der Grenze zwischen Industriegelände und Wohngebiet sind Nebengebäude, wie Garagen und Lagermöglichkeiten vorgesehen. Der Baumbestand längs der westlichen Grundstücksgrenze sollte erhalten bleiben.

d) Versorgungsleitungen

1. Frischwasser

Die Versorgungsleitung endet mit der Leopoldstrasse. Von hier aus kann die Frischwasserleitung längs der Strasse im Norden des Bebauungsgebietes weitergeführt werden. Von dieser Hauptleitung aus führen einzelne Stränge an die Häuser.

2. Schmutzwasser

Die Abführung der Schmutzwässer ist bereits vorgeplant. Demnach soll ein Hauptsammler längs des Landgrabens bis zur Bahnhofstrasse führen. An der Bahnhofstrasse besteht die Möglichkeit an das Ortsnetz (Mischsystem) anzuschliessen.

Die anfallenden Schmutzwässer der Wohnhäuser werden in einen Sammelstrang geleitet, der senkrecht von Nord nach Süd verläuft und in einen Revisionsschacht in den Hauptsammler eingeführt wird.

Sowohl das Gefälle, als auch die Querschnittsbemessungen sind untersucht und für durchführbar bestätigt worden.

3. Schutzmassnahmen gegen Überschwemmung

Zur Sicherung evtl. auftretender Hochwässer ist vom Wasserwirtschaftsamt ein Flügeldamm zur Auflage gemacht worden. Der Flügeldamm von 1,00 m bis 1,10 m Höhe wird mit dem anfallenden Aushubmaterial, gemischt mit Lehm, aufgeschüttet und zum Siedlungsgebiet hin unter einem Winkel von 30° abgebösch. Zur besseren Haltbarkeit wird die Oberfläche mit Stäucherwerk bepflanzt.

Der Damm beginnt am Ostende der verlängerten Leopoldstrasse und läuft längs des Landgrabens bis zur Bahnhofstrasse. Er dient gleichzeitig zur Aufnahme des Hauptsammlers der Schmutzwasserleitung.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist garantiert und geschieht in der ortsüblichen Weise.

IV Gesamtplanung

<u>Siedlungsfläche:</u>	98,00 m x 320,00 m	=	31.360 qm
	45,00 m x 165,00 m	=	7.425 "
	60,00 m x 205,00 m	=	12.300 "
			51.085 qm
	./. Industriegelände	=	9.612 "
			41.473 qm = 4,1 ha
			=====

<u>Überbaute Fläche:</u>	Wohnungen	=	6.424 qm
	Nebengebäude	=	600 "
	Garagen	=	628 "
			7.652 qm
			=====

<u>Flächenanteil für Strassen, Gehwege und Plätze:</u>			
Strassen und Gehwege	330,00 m x 7,50 m	=	2.475 qm
Wohnwege	837,00 m x 3,00 m	=	2.511 "
Plätze für Garagen		=	1.499 "
öffentl. Plätze f. Grünanlagen und Kinderspielplätze		=	918 "
			7.403 qm
			=====

<u>Industriegelände:</u>			
108,00 m x 89,00 m		=	9.612 qm

<u>Überbaute Fläche:</u>	Halle	48,00 m x 40,00 m	=	1.920 qm
	Nebengeb.	12,00 m x 98,00 m	=	1.176 "
				3.096 qm
				=====

Karlsruhe, den 6.5.1963

Bertges
 BERTGES, KESEL DIPL. INGENIEUR
 STEINEL FREIE ARCHITEK
 Karlsruhe-Waldstadt, Insterburger Str. 12 E, Tel.