

Stadt Karlsruhe

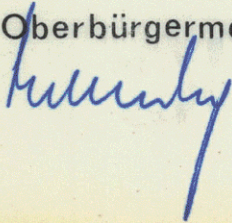
BEBAUUNGSPLAN

ALBUFER in Grünwinkel

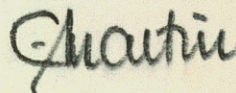
BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Karlsruhe, den 03.08.1976

Der Oberbürgermeister:



Stadtplanungsamt:



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG

1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans:

Die Notwendigkeit einer planerischen Aussage über die zukünftige Nutzung ergibt sich aus folgenden Gründen: Das Planungsgebiet liegt im engeren Stadtbereich und ist sehr gut erschlossen. Auf den bislang ungenutzten Flächen, die sich ca. zu 70 % im Besitz einer Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft befinden, sollen in vorwiegend dreigeschossiger Bauweise Mietwohnungen in gehobenem Standard errichtet werden. Die vorhandenen Festsetzungen würden einer heute üblichen Bauweise entgegenstehen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet bestehen gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete Festsetzungen, die zusammen Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BBauG ergeben.

1. Bauflichtenplan "Durmersheimer Str." Nr. 172 rechtsverbindlich seit 29.08.1927 und
2. die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen der städt. Bauordnung vom 11.02.1958 die hier "Allgemeines Wohngebiet" für zweigeschossige, offene Bauweise festsetzt.

Für die an den Bereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen gelten folgende Bauflichtenpläne und Bebauungspläne: Nr. 47, 59, 169, 217 und 365.

3. Geplante Nutzung

Es wird wie bisher "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es sind insgesamt 300 Wohneinheiten überwiegend in dreigeschossigen Zeilenbauten vorgesehen.

4. ÖNV- Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Buslinien 53 und 60 in der Durmersheimer Str. und die Straßenbahnlinie 8 in der Eckener Straße erschlossen.

5. Straßen und Wegenetz

Das Gebiet wird über eine Schleife und eine Stichstraße von der Durmersheimer Str. aus erschlossen. Mehrere Nord-Süd- und Ost-West-Fußwegverbindungen sorgen für Durchlässe zwischen der Zeppelinstraße und der Gartenstadt, Durmersheimer Str. und dem Albgrün. Für Katastrophenfälle sowie zur Andienung der Wohnhäuser sind in NS-Richtung der Albuferweg - der Weg auf der Böschungsschulter - und der Hauptfußweg innerhalb der Bebauung, vorgesehen. Einige Wege sind als kombinierter

Geh- und Radweg geplant, die grundsätzlich 4 m breit und bei Höhendifferenzen mit Rampen versehen sind. Die An-dienung der Wohnhäuser geschieht direkt über die Tief-garagen.

Das Albufer wird vom Fahrverkehr freigehalten.

6. Ruhender Verkehr

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich in Tiefgaragen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Parkplätze für die Besucher ausgewiesen.

7. Freiflächen und öffentliche Einrichtungen

Das Albrün wird in einer Tiefe von durchschnittlich 25 m als Parkanlage ausgewiesen. Hier sind nach dem Gestaltungsentwurf des Gartenbauamtes Spielplätze und Spazierwege vorgesehen. Das grüne Erscheinungsbild des Albufers wird tief in die Siedlung hineingezogen. Hierfür werden Pflanzen, Hecken und Bäume auch im Wohngebiet vorgesehen und entlang der Hauptfußwege und Privatgelände und auf Tiefgaragen vorgeschrieben.

Öffentliche Einrichtungen sind in der nächsten Nachbarschaft bereits vorhanden, so daß hierfür keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die in der Zeppelinstraße und Durmersheimer Str. befindlichen Leitungen und Kanäle gesichert.

9. Topographie

Das Plangebiet liegt im Bereich des unteren Albtales. Hier durchbricht die Alb das Hochgestade des Rheintals in Form einer schmalen Rinne. Profil im Bereich des Bebauungsplans: Albsohle 107,60 m NN, Böschungsschulter im Osten durchschnittlich 115 m NN.

10. Vegetation

Die bestimmenden Vegetationseinheiten der Niederterrasse sind die Buchen-Eich-Wälder, während im Albtales Hain-Buchen-Wälder auf den kalkarmen Böden vorkommen. Kirsche, Winterlinde, Ahorn und Ulme leiten von der einen zur anderen Vegetationszone über. Von den ursprünglichen Vegetationseinheiten der Niederterrasse sind auf dem Plangebiet nur noch Reste von Solitär-Bäumen und Baumgruppen erhalten.

NR. 524 C

11. Baubestand

Die Durmersheimer Str. wird von der Kreuzung Zeppelinstr. bis zur Einmündung Appenmühlweg von eins- bis viergeschossiger Bebauung begleitet. Die Bausubstanz ist zum Teil sehr alt. Der neue Bebauungsplan erlaubt die volle Integration dieser bestehenden Häuser in den Gesamtrahmen und erlaubt die Regeneration auf eigenem Grundstück.

12. Wasserflächen

Die Alb schlängelt sich als ca. 10 m breites Wasserband in sanften Bögen durch das Planungsgebiet. Ihrer Funktion als Hochwasserentlastung für das Oberalbtal entsprechend, ist die Uferausbildung der Alb glatt mit Bermenwegen nicht hochwasserfrei auf beiden Uferseiten. Die höchste Hochwasserhöhe liegt bei 110,30 m NN.

13. Bestand außerhalb des Bebauungsplans mit Einflüssen auf den Bebauungsplan

Das Gewerbegebiet im Osten des Planungsgebietes bleibt, beeinflusst aber das Wohngebiet nicht durch Lärm, das haben Lärmmessungen des Stadtplanungsamtes ergeben. Der übergeordnete Grünzug - Erholungsraum Albgrün - von Knielingen bis nach Ettligen wird im Bereich der Albuferbebauung durch intensive Pflanzmaßnahmen und Zuordnung von entsprechenden Nutzungen aktiviert. Die übergeordneten Rad- und Fußwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung werden zur Trennung nutzungsverschiedener Flächen herangezogen (z.B. Albuferweg trennt Tallandschaft der Alb mit organischen Konturen von Niederterrasse und künstlichen, gebauten Konturen).

14. Größe des Plangebietes

Die gesamte festzustellende Fläche des Bebauungsplans Albufer beträgt ca. 8,5 ha.

15. Bodenordnung

Eine Bodenordnung entsprechend dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes §§ 45-79 ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht erforderlich; im Einzelfall könnten Grenzregelungsverfahren nach Bundesbaugesetz §§ 80-84 notwendig werden.

16. Kosten überschlägig

a) Erschließungskosten nach dem BBauG

Freilegung und Erdbewegung	360.000 DM
Fahrbahn und Bordsteine einschl. Fahrbahmentwässerungsanteil	170.000 DM
Gehwege und Verbindungswege	285.000 DM
Entwässerung für Verbindungswege	105.000 DM
Öffentl. Grünfläche ohne Albgrün	27.000 DM
Öffentl. Grünfläche, örtlich im Albgrün	140.000 DM
Kinderspielplatz, örtlich im Albgrün	85.000 DM
Parkflächen	50.000 DM
Beleuchtung	45.000 DM
Summe	1.267.000 DM
Hiervon 10 % städt. Anteil	126.700 DM

b) Andere Erschließungskosten, die teilweise durch Gebühren amortisiert werden

Kanalisation ohne Straßen- und Wegeentwässerung	550.000 DM
Stromversorgung	500.000 DM
Wasserversorgung	150.000 DM
Gasversorgung	180.000 DM
Überörtliche Grünfläche -Herstellungskosten- für 1.800 qm	42.000 DM
Überörtliche Grünfläche - Grunderwerb für 3.000 qm	60.000 DM
Wege in den überörtlichen Grünflächen 1.200 qm	80.000 DM
Summe	1.562.000 DM

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO vom 26. 11. 1968
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
 - 1.1.2 Nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-6 ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO müssen außerhalb der Baubereiche besonders genehmigt werden. Pergolen und ähnliche Außenanlagen sind auch außerhalb der Baubereiche zulässig.
 - 1.1.4 Nebenanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Grenzabstand.
 - 1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)
Die im Plan angegebenen EG-Richthöhen sind sinngemäß einzuhalten.
 - 1.3 Garagen (§ 9 Abs. 1 e und Abs. 12 BBauG)
 - 1.3.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen angelegt werden. Das gleiche gilt für Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze, zulässig, wenn diese Flächen an einer Verkehrsfläche für Kraftfahrzeuge liegen und die direkte Zufahrtsmöglichkeit besteht.
 - 1.3.2 Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch höchstens um 0,4 (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
 - 1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - 1.4.1 Baumstandorte im Freiflächenplan sind in etwa einzuhalten.
 - 1.4.2 Soweit Bäume auf Privatgrundstücken vorgesehen sind, sind sie vom Besitzer der Grundstücke zu pflanzen, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen.

1.5 Baulinie (§ 23 (2) und (3) BauNVO)

1.5.1 Ein Zurücktreten von Treppenhäusern und untergeordneten Bauteilen von der Baulinie um höchstens 1,50 m ist zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
(örtliche Vorschriften)

2.1 Dachform

2.1.1 Die Dächer sind, wenn es nicht ausdrücklich freigestellt ist, als Satteldächer mit 35° Neigung auszuführen. Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm betragen.

2.1.2 Die Dachdeckung muß sich farblich der vorhandenen Dachdeckung an der Durmersheimer Straße bzw. dem Gartenstadtbereich anpassen. Zulässig sind Töne Rot bis Braun.

2.1.3 Dachgaupen sind nur an der Durmersheimer Straße zulässig. Sie müssen, gemessen ab Traufe, eine Höhe von 2,50 m und eine Breite von 1,30 m haben. Es sind 2 Gaupen je 8 m Fassadenlänge zulässig. Dachflächenfenster sind in Verbindung mit Dachgaupen nicht zulässig.

2.1.4 Die Attika oder der Kniestock müssen im Bereich des Dacheinschnitts unterbrochen werden. Die Vorderkante der obersten Decke muß hinter Attika-Vorderkante um mind. 50 cm zurückbleiben.
Massive Brüstungen im Bereich des Dacheinschnitts sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind zur Durmersheimer Str. nicht zulässig.

2.2 Material und Farbe

2.2.1 Nicht zulässig sind Fassaden und Giebel gänzlich aus unbehandeltem Rohbeton. Verputzte Flächen sollen farbig behandelt werden.

2.3 Reihenhäuser

2.3.1 Bei Reihenhäusern ist von der Hauswand in einer Tiefe von 4,00 m eine Mauer oder eine Sichtschutzwand (Höhe 2 m) zwischen den Grundstücken zulässig.

2.4 Garagen

2.4.1 Tiefgaragendächer sind grundsätzlich einzugrünen (Bepflanzung und Anlage nach Freiflächenplan). Auch angehobene Tiefgaragen müssen bepflanzt werden.

2.4.2 Garagen im Erdgeschoß sind an der Durmersheimer Str. zulässig (max. 3 m Öffnung je 8 m Fassadenlänge).

2.5 Gewerbebetriebe

2.5.1 Nichtstörende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind nur an der Durmersheimer Str. zulässig. Dächer, die über die Bebauungstiefe des Hauptgebäudes hinausgebaut werden, sind als Flachdächer auszubilden und müssen eingegrünt werden.

2.6 Begrünung

2.6.1 Es besteht allgemein Baumpflanzzwang nach Freiflächenplan.

2.6.2 Bäume auf Tiefgaragen müssen durch Modellieren der Erdaufschüttung genügend Bodenhöhe erhalten.

2.7 Einfriedigungen

2.7.1 Es sind grundsätzlich Hecken oder Holzzäune mit Kletterpflanzen (Pflanzzwang) zulässig. Die Höhen und Standorte sind im Freiflächenplan verbindlich festgehalten.

2.8 Freiflächen und Plätze für Abfallbehälter

2.8.1 Abgrabungen außerhalb der Baubereiche sind nur in Form von Lichtschächten zulässig, wenn sie zur Belichtung von Räumen dienen, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

2.8.2 Es sind Müllgroßbehälter mit 1,1 cbm Fassungsvermögen vorzusehen.

Die Behälter sind innerhalb des Grundstücks, nicht weiter als 15 m von der Straße entfernt, aufzustellen.

Für die Müllbehälter ist ein befestigter Standplatz ebenerdig anzulegen. Der Transportweg ist zu befestigen. Er darf keine Stufen erhalten, eine Steigung darf max. 5 % betragen.

Mit dem Bauantrag sind Pläne für die Aufstellung und Transportweg der Müllbehälter zur Genehmigung einzureichen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

Hinweise

1. Bei der Aufteilung der öffentlichen Flächen auch innerhalb der Straßenbegrenzung müssen die Angaben des Gestaltungsplans eingehalten werden.
- 2a. Das Baugebiet befindet sich im Bereich des An- und Abflugsektors nach ICAO der Hauptstart- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Karlsruhe-Forchheim; in dem Gebiet ist mit einer Fluglärmbelastung gemäß Fluglärmgutachten von ca. 65 dB (A) zu rechnen.

Ansprüche wegen auftretender Fluglärmbelastungen können sowohl gegenwärtig als auch zukünftig nicht geltend gemacht werden.
- 2b. Das Baugebiet befindet sich im Sektor II des Bauschutzbereiches des US-Flugplatzes Karlsruhe, für das alle Bauten und Baukräne, die eine Höhe von 159,3 m ü NN überschreiten der Zustimmung der Luftfahrtsbehörde bedürfen. Die Kennzeichnung der Gebäude bzw. der Baukräne wird vorbehalten.

Mit Fluglärmbelastungen ist zu rechnen. Rechtsansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland, die mit Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb begründet werden, können nicht geltend gemacht werden.
- 2c. Im gesamten Baugebiet wird infolge des vorhandenen Fluglärms empfohlen, die Wohn- und Schlafräume mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 2 zu versehen.

Entlang der Durmersheimer- und Zeppelinstraße sind wegen des Straßenverkehrslärms die Wohn- und Schlafräume auf die dem Lärm abgewandte Gebäudeseite zu legen. Sollte eine entsprechende Grundrißgestaltung, insbesondere hinsichtlich der Schlafräume nicht möglich sein, so sind die betroffenen Räume mit Fenstern der Schalldämmklasse 3 - 4 zu versehen.
3. Das Baugebiet befindet sich in der Nähe des Gewerbegebietes Durmersheimer Straße - Hopfenstraße. Ansprüche wegen bei bestimmten Wetterlagen evtl. auftretenden Geruchsbelastungen können sowohl gegenwärtig als auch zukünftig nicht geltend gemacht werden.
4. Das Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Alb. Ansprüche wegen evtl. Geruchsbelastungen können sowohl gegenwärtig als auch zukünftig nicht geltend gemacht werden.
5. Das Planungsgebiet berührt im Westen den Bereich einer römischen Ansiedlung. Wegen der notwendigen Fundsicherung ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Bodendenkmalpflege, zu benachrichtigen,

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1 BBauG) am 03.07.1962 ..

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbeschluß) am 29.03.1977 ..

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a, Abs. 6 BBauG vom 18.04.1977 ... bis 18.05.1977 ..


Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 13.09.77 ..

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/73 .. am 17.11.1977 ..

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111 Abs. 5 Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung am 02.12.1977 ..

Beim Stadtplanungsamt zu jedermann Einsicht bereitgehalten (§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.) ab 02.12.1977 ..

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 13.09.77 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 02.12.77 rechtsverbindlich geworden.

 **Stadt Karlsruhe**
Schmitt
 Schmitt
 Stadtsyndikus

Nr. 13-24/0218/73
 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
 Karlsruhe, den 17.11.77
 Regierungspräsidium
 Karlsruhe
 Im Auftrag
 gez. *Jung*