



Stadt Karlsruhe
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Vergrößerung aus Plankarte 1:2000
Maßstab 1:500 Blatt 2/16

NR. 537 A

Die durch Beschluß des Gemeinderates vom 24.07.1979 als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplans ist nach § 12 BBauG und § 111 Abs. 5 Satz 1 LBO mit der Bekanntmachung am 21.09.1979 rechtsverbindlich geworden.
Stadt Karlsruhe

Janin
(Schmitt)
Stadtsyndikus

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Lage des Bebauungsgebietes und Entstehung der Siedlung
Im Südwesten der Stadt entstand im Jahre 1935 die Heidenstücker-Siedlung. Nach 1945 erfolgte eine Erweiterung der Siedlung sowohl nach Norden als auch nach Süden.
Es wurden damals Grundstücke von 900 – 1.100 qm ausgewiesen. Diese Größe ermöglichte die erwünschte umfangreiche gärtnerische Nutzung des nicht überbauten Grundstückes. Die Siedlungshäuser wurden eingeschossig mit ausgebautem Dach auf einer Grundfläche von 6 x 8 m errichtet.
Das für eine zusätzliche Bebauung vorgesehene Planungsbereich wird umgrenzt von der Hellberg-, Kreuzberg-/Bernstein- und Wattkopfstraße.

2. Derzeitige Rechtsverhältnisse
Das Baugebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 203, laut städtischer Bauordnung vom 11. Februar 1958 als Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,20 und einer Geschosflächenzahl von 0,20 festgesetzt.
Außerdem unterliegt die Nutzung dem Reichsheimstättengesetz vom 10.05.1920, wonach die Grundstücksgröße mindestens 600 qm betragen muß.

3. Gründe der Bebauungsplanänderung
Die alten Siedlungshäuser mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 55 qm reichen für die heutigen Wohnbedürfnisse einer 4köpfigen Familie nicht aus. Im Bundesgebiet liegt die Wohnfläche einer 4köpfigen Familie bei einem Mittel von ca. 95 qm. In den letzten Jahren sind immer wieder Bauanträge auf Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser gestellt worden; sie müßten in den meisten Fällen wegen baurechtlicher Bestimmungen abgelehnt werden.
Um den berechtigten Erweiterungswünschen der Grundstückbesitzer Rechnung tragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorverwirklichen zu können, ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan zu erstellen, der eine größere Ausnutzung der Grundstücke zuläßt.
Der Bebauungsplan Heidenstücker Mitte, Änderung im Bereich Hellberg-, Mählberg-, Bernstein- und Kreuzbergstr. wurde bereits am 27.6.1975 rechtsverbindlich festgestellt. Die dabei festgelegten Änderungen entsprechen den vorgesehenen Änderungen dieses Bebauungsplans.

6. Einkaufsmöglichkeit und Gemeindefreizeit
Läden für den täglichen Bedarf sind in der Mauenbergstraße und Bernsteinstraße in ausreichender Zahl und in zumutbarer Entfernung vorhanden.
Eine Kindertagesstätte ist in der Kreuzbergstraße z. 71 im Bau.
7. Das Straßennetz
Das Gebiet umgebenden Straßen sind ausgebaut und mit 6 m breiter Fahrbahn, 2 m breitem Gehweg und teilweise Parkstreifen ausreichend dimensioniert. Die Aufnahme des durch die stärkere Ausnutzung bedingten zusätzlichen Verkehrs ist ohne Schwierigkeiten möglich.
8. Ver- und Entsorgung
Die vorhandenen Fernversorgungsnetze wie Wasser, Strom und Abwasser sind so dimensioniert, daß eine zusätzliche Bebauung angeschlossen werden kann.
9. Bodenordnung
Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Neueinteilung der Grundstücke wird im Meldeverfahren durchgeführt.
10. Kosten
Der Stadt entstehen folgende Kosten:
Anlegen von Parkstreifen ca. 57.000 DM
Verstärkung des Stromnetzes ca. 55.000 DM
Ergänzen des Regen- und Schmutzwasserkanals ca. 25.000 DM
Einnahmen der Stadt durch Gebühr für Anschluß der zusätzlichen Gebäude an die Stadt. Entwässerung 2,5 % aus Feuerversicherungswert 23 Gebäude x 700 DM ca. 16.100 DM
- Hinweise
1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 20.09.1977, Nr. 63, Seite 1764).

4. Geplante Nutzung
- a) Vorderbebauung
Im Bebauungsplan sind im vorderen Teil der Grundstücke Bereiche für eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen. Diese Gebäude können jedoch erst errichtet werden, wenn die alten Siedlungshäuser abgerissen werden.
- b) Rückbebauung
Im rückwärtigen Teil der Grundstücke sind zusätzliche Baubereiche ausgewiesen. Hier sollen eingeschossige Gebäude mit Flachdach erstellt werden (Teppichbauweise).
Die Gebäude werden ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet.
Ein Abrücken von den seitlichen oder der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist dann zulässig, wenn ein Grenzabstand von 6 m eingehalten wird.
Jedes Gebäude muß mindestens mit einer Seite an einer Grundstücksgrenze errichtet werden.
- c) Festzustellende Fläche ca. 3 ha
Vor der Neuplanung vorhandene Grundstücke 33 Stück
Anzahl der Grundstücke nach der Neuordnung 56 Stück
Anzahl der Wohneinheiten 89 WE
Anzahl der Bewohner ca. 270 Pers.
- d) Private Erschließung und Garagen
Zwischen der Vorder- und der Rückbebauung sind die Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge der Bewohner vorgesehen. Die Erschließung zu den Garagen und zu den rückwärtigen Grundstücken erfolgt über einen gemeinsamen 3 m breiten Weg, der halbschiefelrig zwischen den alten Grundstücken liegt. Sowohl dieser Weg, als auch die Vorfläche von den Garagen, ist private Verkehrsfläche und muß von den Anliegern hergestellt und unterhalten werden.
5. Öffentliche Kinderspielfläche
Die Ausweisung von öffentlichen Kinderspielflächen für das Planungsgebiet ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ist jedoch in der Siedlung an der Hohlhofstraße ein öffentlicher Kinderspielfeldplatz in max. 300 m Entfernung vorhanden. Desweiteren steht der nahe Handtweid als weitere Spielmöglichkeit zur Verfügung.

2. Das Gebiet liegt in der Nähe des Verkehrslandeplatzes KA-Forchheim, so daß mit Fluglärm zu rechnen ist. Der Richtpegel der VN DIN 18005 ist zu beachten.
3. Müllentsorgung
Die Müllbehälter (110 ltr. und/oder 220 ltr.) sind in Schränken auf den Baugrundstücken bzw. an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten unterzubringen. Ihr Aufstellungsort darf nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Es ist ein Schränkmodell zu wählen, in dem auch 220 ltr. Müllbehälter untergebracht werden können.
Mit dem Bauantrag sind die TBA Pläne über Standort und befestigten Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.
4. Allgemein
Alle nicht überbauten Grundstücksteile, die nicht zur Erschließung befestigt werden müssen, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.
- Schriftliche Festsetzungen
1. Vorderbebauung
Sockel 60 cm (max.), gemessen über Gehweglinterkante; Dachüberstand 60 cm (max.); Dachdeckung dunkel eingetragene Ziegel oder entsprechende Dachsteine.
Abgrabungen sind nur innerhalb des Baubereiches zulässig.
2. Rückbebauung
Besondere Bauweise (§ 22 BauVO)
Die Gebäude werden ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand errichtet.
Ein Abrücken von den seitlichen oder der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist dann zulässig, wenn ein Grenzabstand von 6 m eingehalten wird.
Jedes Gebäude muß mindestens mit einer Seite an einer Grundstücksgrenze errichtet werden.
An allen nicht angebauten Grenzen sind Grenzmauern oder Zäune als Sichtschutz mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig.
Sockelhöhe 60 cm = maximal
Gesimshöhe 50 cm = maximal
Abgrabungen sind nur innerhalb des Baubereiches zulässig.
3. Garagen
Flachdach

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1 BBauG) am 08.09.77 ...

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt am 23.05.1978 ...

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a, Abs. 6 BBauG vom 19.06.1978 ... bis 19.07.1978 ...

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 22.08.1978 ...

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 111 Abs. 5 Satz 2 LBO) unter Nr. 13-24/0218/130 ... am 15.11.1978 ...

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111 Abs. 5 Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung am 01.12.1978 ...

Beim Stadtplanungsamt zu jedermann Einsicht bereithalten (§ 12, Satz 1, BBauG, n.F.) ab 01.12.1978 ...

Der Auszug aus der Flurkarte stimmt für die im Bebauungsplanbereich dargestellten Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster überein. Hier von abweichende Grenzen laut Grundbuchstand sind besonders dargestellt.

Vermessungs- und Liegenschaftsamt Karlsruhe, den 9. 3. 1978

11. Änderung im Bereich Hellberg-, Kreuzberg-, Bernstein- und Wattkopfstraße

Begründung:
Dieser Bebauungsplan wurde am 15.11.1978 vom Regierungspräsidium ohne Auflagen genehmigt und am 01.12.1978 rechtsverbindlich. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind die gleichen, wie die des Bebauungsplans für den Bereich Bernstein-, Mählberg-, Eichelberg- und Kreuzbergstraße, der nunmehr aufgrund der Auflagen des Regierungspräsidiums durch sätzungändernden Beschluß zu ändern bzw. zu ergänzen ist. Im Interesse der Rechtssicherheit soll dieser Bebauungsplan den gleichen Regelungsinhalt haben. Voneinander abweichende Bebauungsplanfestsetzungen, wie sie sich nach dem Vollzug der Auflage des Regierungspräsidiums ergeben würden, müssen vermieden werden. Es ergibt sich deshalb die Notwendigkeit, den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan in Bezug auf seine Festsetzungen, dem unter Auflagen genehmigten Bebauungsplan anzupassen.

Die Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans liegen vor, so daß gem. § 13 BBauG das Verfahren durchgeführt werden kann.

Änderungen und Ergänzungen im einzelnen:

a) Das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wurde in den Bereichen der privaten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen ohne Unterbrechung durchgezogen.

b) Der Text der Zeichenerklärung zur Bauweise wurde ergänzt:
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

c) Die für die Rückbebauung festgelegte besondere Bauweise "b)", wurde in den schriftlichen Festsetzungen eindeutiger beschrieben.

d) Für die Vorder- und Rückbebauung wurde die Sockelhöhe, Dachüberstand und Gesimshöhe als maximale Größe festgelegt.

e) Die Müllentsorgung und der Punkt "Allgemein" in den bisherigen schriftlichen Festsetzungen wurde herausgenommen und den "Hinweisen" zum Bebauungsplan zugeordnet.

13-24/0218/130
Nr. 13-24/0218/130
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO) Karlsruhe, den 03.09.1979
Regierungspräsidium Karlsruhe
Im Auftrag
ges. Jung

STADT KARLSRUHE

Bebauungsplan HEIDENSTÜCKER MITTE

Änderung im Bereich Hellberg - Kreuzberg - Bernstein - und Wattkopfstraße

In der Fassung der II. Änderung (Satzungsbeschluß v. 24.07.79)

M. 1:500

Beschluß des Gemeinderates zur Änderung des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BBauG) am 24.07.1979

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt am 24.07.1978

Vom Gemeinderat als Satzung (§§ 10, 13 Abs. 1 BBauG, § 111 Abs. 5 Satz 2 LBO) beschlossen am 24.07.1979

Rechtsverbindlich (§§ 12, 13 BBauG, § 111 Abs. 5 Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung am 21.09.1979

Beim Stadtplanungsamt zu Jedermann Einsicht bereithalten (§ 12 Satz 1 BBauG n.F.) ab 21.09.1979

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4 Grundflächenzahl

gr. Fl. Grundfläche (qm)

0.04 Geschosflächenzahl

g. Fl. Geschosfläche (qm)

A Firstrichtung

b Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Besondere Bauweise

- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

————— Baulinie

- - - - - Baugrenze

————— Straßenbegrenzungslinie

Ga Garagen

○ Bäume (Pflanzgebiet)

○ Mülltonnen

▒ Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke

▒ Grenze des Bebauungsplans

Karlsruhe, den 03.07.1979

DER OBERBÜRGERMEISTER: *Keller* STADTPLANUNGSAMT: *Marin*