

Nr. 559

STADT KARLSRUHE BEBAUUNGSPLAN ZÜNDHÜTLE

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 11. DEZ. 1979 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 18. APR. 1980 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus

KARLSRUHE, DEN 28. JULI 1978

PLANUNG: DIPL.-ING. J.A. HEINZ JAKUBEIT, ARCHITEKT
7500 KARLSRUHE 1 LITZENHARDT STR. 108
MITARBEITER: DIPL.-ING. KLAUS HÖHNE

DER OBERBÜRGERMEISTER:

Kunze

STADTPLANUNGSAMT:

Schmitt

GEÄNDERT: 20.11.78, 10.04.79, 10.05.79, 28.06.79

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

am 12. 04. 1973

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am 24. 07. 1979

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2a Abs. 6 BBauG

vom 13. 08. 1979 bis 14. 09. 1979

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen

am 11. 12. 1979

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Nordbaden (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13/24/0218/5

am 27. 03. 1980

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

am 18. 04. 1980

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

ab 18. 04. 1980

Geändert am 10. 04. 1980 nach Auflage des Genehmigungserlasses des Reg. Präs. Karlsruhe

Nr. 13-24/0218/5

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 27. MRZ. 1980

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Jung

Anlage zur Gemeinderatsvorlage Nr.

Stadtplanungsamt

Karlsruhe, den 28.07.1978

Bebauungsplan "Zündhütte" Karlsruhe Wolfartsweier

B e g r ü n d u n g gem. § 9 Abs. 8 BBauG

Fassung vom 28.06.1979

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Zündhütte" für den Stadtteil Wolfartsweier ist im öffentlichen Interesse aus folgenden Gründen notwendig:

- a) Der größte Teil des Planungsgebiets - das ehemalige Gewerbegebiet einer stillgelegten Munitionsfabrik - muß wegen seines derzeitigen unansehnlichen Zustandes als Abbruchgelände umgehend einer neuen, der wertvollen Landschaftssituation entsprechenden Nutzung zugeführt werden.
- b) Das große Defizit an attraktiven Familienheim-Grundstücken im engeren Stadtgebiet von Karlsruhe sowie die Notwendigkeit der baulichen Arrondierung des Ortsteils Wolfartsweier an seinem Nordwestrand erfordern eine beschleunigte Planaufstellung.
- c) Die Verlagerung des Wolfartsweierer Freibades im Zuge des Autobahn-Ausbaus auf der Strecke Karlsruhe - Stuttgart bedingt die Ausweisung eines Ersatzstandortes in der Nähe von Wolfartsweier. Dieser bietet sich wegen der landschaftlich und verkehrsmäßig günstigen Situation im Nordostbereich des Plangebiets an.
- d) Der eventuelle Ausbau eines kreuzungsfreien Knotens von B 3 und Südtangente am Eingang in die Tiefentalstraße (K 185) macht umfangreiche Straßenbaumaßnahmen erforderlich, für die ein Bebauungsplan notwendig wird.

2. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die angeführten Erfordernisse zur Bebauungsplan-aufstellung sind aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Karlsruhe von 1975 hergeleitet. Zu ergänzen ist, daß zusätzliche öffentliche Einrichtungen - z.B. Grundschule, Kindergarten, Gemeindezentrum, Einzelhandelsgeschäfte, etc. -, die im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Wohngebiets normalerweise erforderlich werden, nicht erstellt werden müssen, da diese in zumutbarer Fußwegentfernung im benachbarten Ortskern von Wolfartsweier ausreichend vorhanden sind.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der ehemalige Flächennutzungsplan-Entwurf der vormals selbständigen Gemeinde Wolfartsweier sah mit Zustimmung des Regierungspräsidiums für das Plangebiet eine Wohnnutzung mit verdichtetem Mittel- und Hochbau bis zu 12 Geschossen vor; außerdem ein kleines Einkaufszentrum und einen Kindergarten. Bei der Eingemeindung von Wolfartsweier in die Stadt Karlsruhe am 01.01.1974 wurde vereinbart, daß weiterhin an einer Wohnnutzung für dieses Gebiet unter Berücksichtigung einer Herabzonung auf maximal 8 Geschosse festgehalten werden sollte. Der Bebauungsplan-Entwurf des 1. Preisträgers (Jakubeit Karlsruhe) in einem vom ehemaligen Grundstückseigentümer (Wohnbau-Süd) ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb ergab 1975 ein erstes konkretes Planungskonzept mit verringerter Ausnutzung. Seit dem Übergang des Dynamit-Nobel-Grundstückes in städtisches Eigentum erfolgte eine weitere Überarbeitung des Wettbewerbskonzeptes, das mit Rücksicht auf die topographische Maßstäblichkeit der Vorbergzone sowie auf die inzwischen veränderte Lage auf dem Wohnungsmarkt sich auf eine aufgelockerte, maximal dreigeschossige Familienheimbebauung und auf die Ausweisung eines Freibades beschränkt. An der Südostgrenze des Planungsbereichs schließt der rechtskräftige Aufbauplan "Eulenäcker" an.

Im Bereich des Verbindungsweges Hellenstraße und "Planstraße" sowie entlang der Süd- bzw. Ostgrenze der Parzellen 448, 453 und 525 wird wegen geänderter Zielvorstellungen eine geringfügige Korrektur am bestehenden Aufbauplan erforderlich.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Planunterlagen und räumlicher Geltungsbereich.

Dem Bebauungsplan liegt die Vergrößerung aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 500 (Stand Sept. 1978) zugrunde. Höhenlinien in Ein-Metersprüngen sowie Höhenangaben über Aufschüttungen und Abgrabungen wurden nach Erfordernissen angefertigt.

Die kleinklimatischen Verhältnisse, über die ein Kurzgutachten von Prof. Höschele, Karlsruhe, eingeholt wurde, sind bei der Bebauung besonders zu berücksichtigen.

Für das Klima im Großraum Karlsruhe ist eine Freihaltung des Tiefentalausgangs von großer Bedeutung; sie wird in der Flächennutzungsplanung durch den großen Abstand zwischen der Bebauung Zündhütte und Rappeneigen, im Bebauungsplan selbst durch die Anlage der Freibäder am südlichen Talhang erreicht. Die nächtlichen Talabwinde sind demgegenüber für die Belüftung nicht besonders wirksam, können jedoch durch Grünzäsuren in der geplanten Bebauung abfließen. Die hangparallele Vorzugswindrichtung kann bei der geplanten Gebäudeanordnung ungehindert für Belüftung sorgen.

Geltungsbereich des Plangebiets.

Er wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten - durch die vorh. Trasse der Tiefentalstraße (K 185) und einen davon abzweigenden Waldwirtschaftsweg.

Im Südosten - durch eine vorhandene Waldkante.

Im Südwesten - durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Hellenstraße.

Im Nordwesten - durch die Bundesstraße 3.

Bestand innerhalb des Geltungsbereichs: Ein Großteil des Hanggeländes i.M. mit 12 % Gefälle ist durch verschiedene größere Aufschüttungen und Abgrabungen (Wälle, Mulden, Stollen etc.), die von der früheren Nutzung des Geländes durch eine Munitionsfabrik herrühren, stark zerklüftet.

Eine 20 kV-Leitung überquert die Nordecke des Plangebiets. Ebenso befindet sich dort eine ca. 7 m hohe Umformerstation.

Die vorhandenen künstlichen Plateaus, Weganlagen, Mulden und Wälle wurden weitgehend bei der Neuplanung berücksichtigt und räumlich in die Bebauung einbezogen. Das gleiche gilt für den erhaltenswerten Baumbestand.

Ein stillgelegter Schrottturm soll als technisches Baudenkmal und städtebauliches Merkzeichen der neuen Siedlung erhalten bleiben und evtl. von Institutionen der Karlsruher Universität für Forschungs- und Beobachtungszwecke genutzt werden.

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus einem städtischen Grundstück und ist nur am Süd- und Südwestrand kleinparzelliert.

Bestand außerhalb des Geltungsbereichs: Im Nordosten und Südosten grenzt das Plangebiet an den Bergwald. Der erforderliche Mindestabstand von 30 m wird überall eingehalten.

Zu den im Nordosten und Nordwesten tangierenden Straßen (B 3 und K 185) wird die erforderliche Freihaltezone bis zur Wohnbebauung eingehalten. Zusätzlich wird entsprechend den Aussagen des Lärmschutzgutachtens von Prof. Gösele aus dem Jahre 1974 entlang der B 3 ein Lärmschutzwall aufgeschüttet.

Am Südwestrand des Plangebietes schließt eine aufgelockerte satteldachbestimmte Einfamilienhausbebauung aus der Nachkriegszeit an.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

Äußere Erschließung:

Die Anbindung des Neubaugebiets an Karlsruhe erfolgt für den Fahrverkehr über die Tiefentalstr. (K 185) und die Bundesstraße 3, an Wolfartsweier zusätzlich über den Wohnweg zur Hellenstraße.

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen gut erreichbar für die Bewohner am südwestlichen Rand von Wolfartsweier (Siebenmannstraße), an der Kreuzung B 3 und K 185.

Mehrere Fußwege durchqueren das Plangebiet und verbinden das Neubaugebiet mit dem alten Ortskern bzw. mit dem angrenzenden Waldgebiet.

Innere Erschließung:

Die Bebauung wird hauptsächlich durch eine ringförmige Wohnsammelstraße, die vorläufig direkt an die bestehende Tiefentalstraße (K 185) angebunden ist, erschlossen. Von dieser Straße zweigen, vorwiegend parallel zum Hang geführte, verkehrsberuhigte befahrbare Wohnwege ab.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Stellplätze in Senkrecht- und Parallelaufstellung entlang der Straßen und Wege ausgewiesen.

An privaten Stellplätzen werden für jedes Einfamilienhaus 2 Garagen im Haus bzw. in einem Garagenhof vorgeschrieben oder eine Garage im Haus und ein Stellplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Für die Wohnungen in den Geschößbauten sind die Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen, bzw. in Form offener Stellplätze ausgewiesen.

Insgesamt sind folgende Stellplatzmengen ausgewiesen:

Private Stellplätze:

Für die 113 geplanten Einfamilienhäuser je 2 Stellplätze/Haus	226 Stück
Für die 84 Geschößwohnungen	84 Stück

Öffentliche Stellplätze:

Für die 240 möglichen Wohneinheiten (113 Einf.R.85 Einlieg., 42 Etagenwohn.)	72 Stück
Reserve	81 Stück
Insgesamt sind an Stellplätzen geplant	463 Stück
Zusätzlich sind für das Freibad geplant 1 Stellplatz auf 200 qm	200 Stück

Anschluß an Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. Einrichtungen:

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über die entsprechenden örtlichen Netze. In Ergänzung hierzu werden 3 Trafostationen im Plangebiet, eine Gasdruckregelanlage am Rande des Freibadgeländes und ein Wasserhochbehälter außerhalb des Neubaugebietes erstellt.

Die Entwässerung erfolgt über einen vorhandenen Kanal in der Tiefentalstraße. Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs wird durch vorhandene Einrichtungen im Ortskern von Wolfartsweier gedeckt.

6. Grundüberlegungen zur Bebauung

Für die Siedlung sind zwei verschiedene Arten der Wohnnutzung geplant:

Der zentrale, dicht bebaute Bereich ist als allgemeines Wohngebiet in teils geschlossener, teils offener Bauweise ausgewiesen; der daran angrenzende locker bebaute Bereich als reines Wohngebiet in offener Bauweise.

Insgesamt sind 156 Wohneinheiten geplante, davon 26 in freistehenden Einzelhäusern, 40 in Doppelhäusern, 10 in Einfamilienhausgruppen mit Ketten- und Winkelhäusern, 25 in zweigeschossigen Reihenhäusern mit Giebelstellung zur Straße und 42 in zwei- und dreigeschossigen Baublöcken.

Zusätzlich sind in mehr als 75 % der Einfamilienhäuser 85 Einliegerwohnungen möglich.

Das baulich-räumliche Rückgrat der Siedlung wird von einer beidseitigen Reihenhausbauung zu Beginn der Planstraße gebildet.

Diese Orientierungsachse am Eingang des Neubaugebietes beginnt mit zwei Sonderbauten, die stadträumlich eine Art Torsituation schaffen.

Die relativ dichte zweigeschossige Bebauung endet an einem kleinen quadratischen Platz, der von einer westost verlaufenden diagonalen Fußwegverbindung

zwischen dem Ortskern von Wolfartsweier und dem geplanten Schwimmbad gekreuzt wird.

Die übrigen Bauten - verschiedene Einfamilienhaus-typen clusterartig um kleine verkehrsberuhigte Wohnwegplätze gruppiert - stehen vorwiegend in Reihen parallel zum Hang. An und oberhalb der Planstraße nehmen die Gebäude die Dachformationen der benachbarten Wohnbebauung von Wolfartsweier auf.

Zwischen der Planstraße und dem Lärmschutzwall entlang der B 3, in einem Baubereich, der kaum vom Tal eingesehen werden kann, sind Flachdachbauten mit Pultdachaufbauten ausgewiesen.

Die Anordnung der Baukörper auf dem Gelände erfolgt insgesamt in der Weise, daß eine weitgehende Durchgrünung des Wohngebietes und damit dessen Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild gegeben ist und die guten kleinklimatischen Verhältnisse erhalten bleiben.

Durch die Giebelstellung der Gebäude senkrecht zum Hang wurde die Talsicht für einen größtmöglichen Teil der Häuser angestrebt.

Diese Stellung der Gebäude bietet auch eine optimale Anordnung der Dachflächen zur Sonnenseite für den Fall, daß Solarkollektoren eingebaut werden sollen.

Die Freibadanlage einschließlich ihrer Stellplätze wird vor der Siedlung angeordnet, so daß geringstmögliche Verkehrs- und Lärmbelastigungen für das Wohngebiet zu erwarten sind.

Die vorhandenen Geländeplateaus werden als Sonnenterrassen des Freibades genutzt. Ein Plateau davon dient außerhalb der Badesaison gleichzeitig als Bolzplatz.

Ein wallgefaßter Weg mit anschließenden Geländemulden bleibt einschließlich der begleitenden Heckenbepflanzung erhalten. Er dient als Spielweg und als grünräumliches Gliederungselement der Siedlung.

7. Planungsstatistik

Fläche des ges. Planungsgebietes	ca. 14,50 ha
Davon Bruttobauland	ca. 8,86 ha
Davon Nettobauland	ca. 6,18 ha
Davon Verkehrsfläche (innere Erschließung)	ca. 2,22 ha
Davon Öffentl. Grünflächen	ca. 0,17 ha
Davon Spielplätze	ca. 0,27 ha
Gemeinbedarfsflächen insgesamt	ca. 5,64 ha
Davon Freibadfläche	ca. 3,41 ha
Davon Freibad-Parkplätze im Straßenrohr	ca. 0,76 ha
Davon Straßenabzweig und Radweg an B 3	ca. 1,09 ha
Davon Lärmschutzwall	ca. 0,38 ha
Anzahl der Wohneinheit (ohne Einlieger)	155 WE
Anzahl der Wohneinheit mit Einliegern	240 WE
Nettowohnungsdichte	25,1 WE/ha
Bruttowohnungsdichte	17,5 WE/ha
Anzahl der Einwohner	ca. 600
Einwohnerdichte	67,72 EW/ha

Grundstücksgrößen in qm	Min.	Max.	i.M.
Einzelhäuser	405	1.050*	624*
Doppelhäuser	272	900	440
Ketten- u. Winkelhäuser	390	714	544
Reihenhäuser	186	420	310

* Fläche des Naturfreundehauses nicht als Einzelhaus mitgerechnet!

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten nach BBauG 1)

Freilegung und Erdbewegung	500.000 DM
Treppen, Rampen	350.000 DM
Fahrbahn	330.000 DM
Gehweg	130.000 DM
Verbindungs- u. Wohnwege	330.000 DM
Entwässerungsanteil der Straßen und Wege	<u>260.000 DM</u>
Übertrag:	1.900.000 DM

Übertrag:	1.900.000 DM
Parkflächen	60.000 DM
Grünflächen	150.000 DM
Beleuchtung	75.000 DM
Erdbewegung, Auffüllmaterial und An- pflanzung des Lärmschutzwalles	<u>190.000 DM</u>
Summe:	2.375.000 DM
Davon 10 % städtischer Anteil	237.500 DM
8.2 Nicht beitragsfähige Erschließungskosten	
Wasserversorgung	565.000 DM
Entwässerung (ohne Anteil Straßen und Wege)	1.735.000 DM
Stromversorgung (Badenwerk)	--- DM
Gasversorgung	335.000 DM
Unterführungen	<u>600.000 DM</u>
Summe:	3.235.000 DM
8.3 Kosten für das Freibad	
Grunderwerb	3.735.000 DM
Geländemodellierung, Treppen, Stützmauern, Bepflanzung	2.300.000 DM
Hochbaukosten (einschl. Becken und Nebenkosten)	8.000.000 DM
Parkplatz und anteilige Erschließungskosten für das Freibad	<u>610.000 DM</u>
Summe:	14.645.000 DM
Abzüglich Rückerstattung 2)	<u>3.040.000 DM</u>
Summe städtischer Kosten	11.605.000 DM.
8.4 Städtische Kosten	
aus 8.1	237.500 DM
aus 8.2	3.235.000 DM
aus 8.3	<u>11.605.000 DM</u>
Summe	<u>15.077.500 DM</u> =====

1) Die Kosten eventuell notwendig werdender Stützmauer sind vollständig vom Grundstückseigentümer zu tragen.

2) Betrag ist nach dem derzeitigen Verhandlungsstand vom Autobahnamt für die Freibadverlagerung zu erwarten.

9. Finanzierung der Erschließung

Die Kosten der Pos. 8.1 und 8.2 sind innerhalb der mittelfristigen Finanzplanung abgedeckt.

Von der Pos. 8.3 - Kosten für das Freibad - sind bereits 3.700.000 DM für Grunderwerb finanziert und 6.000.000 DM für den Bau im mittelfristigen Investitionsprogramm 1978 - 1982 eingeplant.

Über die Finanzierung des verbleibenden Restaufwandes von Netto 2.000.000 DM muß der Gemeinderat noch beschlußfassen.

10. Folgeverfahren und Planverwirklichung

Etwa 20 % der Plangebietsfläche befindet sich in Privateigentum.

Der Rest gehört der Stadt.

Für die Verwirklichung der Planung wird ein Bodenordnungsverfahren nach BBauG erforderlich.

Da der größere Teil des Geländes bereits im städtischen Eigentum und weitgehend zusammenhängend ist, könnte bereits vorab, ohne das Ergebnis der Bodenordnung abzuwarten, mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden.

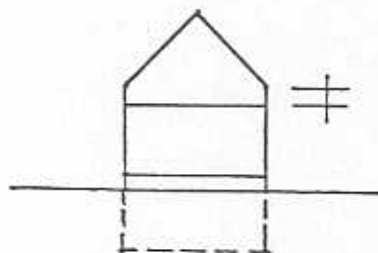
Die Begrenzung der 1. Ausbaustufe ergibt sich aus dem Eigentumsgrenzverlauf.

Schriftliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BBauG und gemäß BauNVO in der neuesten Fassung)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1,2,11
Als Ausnahme werden nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Alle anderen im WA sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
 - 1.2 Reine Wohngebiete WR 1 - 20
Als Ausnahme werden nach § 3 (3) BauNVO Läden sowie kleine Betriebe des Beherbergungsbewerbes zugelassen. Alle anderen im WR sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.
 - 1.3 In allen WR- und WA-Baugebieten sind gem. §§ 3+4 Abs. (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig mit Ausnahme von WA 1,2,4,5,6,7 und 11.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG) der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete:
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch GRZ und GFZ festgelegt. Eine Einschränkung ergibt sich durch Festsetzungen der überbaubaren Flächen (Baulinien, Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 17 BauNVO): s. Nutzungsschablonen!
 - 2.2 Im WA 1 und 2 darf gemäß § 17 (5) BauNVO der Höchstwert des im § 17 Absatz (1) für GRZ angegebene Wert überschritten werden, da die GFZ eingehalten wird. Die zulässige Geschoßfläche ist nach § 21 a (2) um die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgarage zu vergrößern.

2.3 Dem jeweils die Geschößzahl betreffenden Schablonen-
eintrag liegt die Definition über Vollgeschosse so-
wie anrechenbare und nicht anrechenbare Dach- bzw.
Untergeschosse gemäß LBO § 2 Abs. (7) und (8) zu-
grunde.

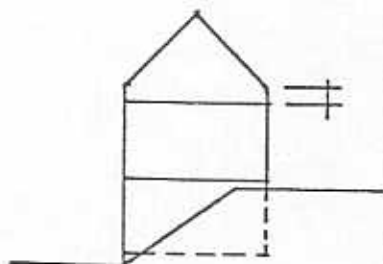
Im einzelnen bedeuten folgende Schabloneneinträge
bei festgelegter Geländeoberfläche gem. Punkt I.
Abs. 6:



I

Kniestöcke max. 0,75 m (Schnitt-
punkt Dachhaut/Außenfläche Wand)

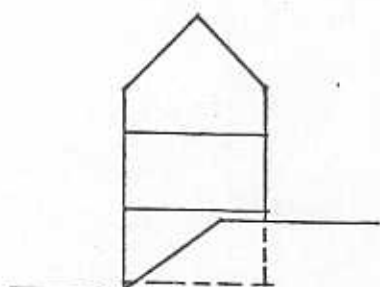
Zulässig ist ein Vollgeschoß. Zu-
sätzlich möglich ist ein nicht
anrechenbares Dachgeschoß und je
nach topographischen Gegebenhei-
ten ein nicht anrechenbares Un-
tergeschoß



I + n.a.UG.

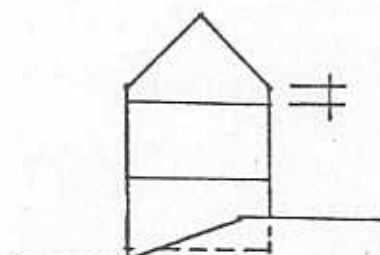
Max. 0,75 m

Zulässig ist ein Vollgeschoß. Zu-
sätzlich möglich ist ein nicht
anrechenbares Dachgeschoß. Zwingend
vorgeschrieben ist ein nicht an-
rechenbares Untergeschoß.



I + n.a.UG.
+ DG.

Zulässig ist ein Vollgeschoß. Zu-
sätzlich sind zwingend vorge-
schrieben ein anrechenbares Dach-
geschoß sowie ein nicht anrechen-
bares Untergeschoß.



II

Max. 0,75 m

Zulässig sind zwei Vollgeschosse
sowie ein nicht anrechenbares
Dachgeschoß.

3. Bauweise (§ 22 (2) und (3) BauNVO)
Offene und geschlossene Bauweise ist zulässig entsprechend der Eintragung in den jeweiligen Nutzungsschablonen der Baugebiete.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BBauG)
Alle Gebäude mit geneigten Dächern sind in ihrer Firstrichtung entsprechend dem Pfeileintrag im jeweiligen Baugebiet anzuordnen. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Richtung der Gebäudeaußen-seiten parallel bzw. senkrecht zur jeweiligen Erschließungsstraße anzuordnen.
5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. (1) Nr. 3 BBauG)
Im WA 3,8,9 darf die Grundstücksbreite von 6,0 m bzw. die Grundstücksgröße von 180 lm nicht unterschritten werden.
In allen anderen Baugebieten dürfen die dort eingetragenen Mindestgrößen der Grundstücke nicht unterschritten werden.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe muß auf der Straßenseite mind. 0,30 m über dem Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, liegen. Ansonsten sind die Gebäude bei Ausnutzung der zulässigen Geschoszahle durch geeignete Maßnahmen z.B. versetzte Geschoßausbildung möglichst dem Hangverlauf höhenmäßig anzupassen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine gemeinsame Traufhöhe einzuhalten, die sich nach der Mindesthöhe (bezüglich der zulässigen Geschoszahle, Kniestockhöhe, und Erdgeschoßhöhenlage über Straßenniveau) des höchstgelegenen Hauses in der Gruppe richtet.

Das natürliche Gelände muß grundsätzlich erhalten werden. Für die Höhenlage der Gebäude ist die auf das Grundstück bezogen gemessene Geländeoberfläche maßgebend. Letztere ist aufgrund der Vorlage eines amtlichen Lageplanes und amtlicher Geländeschnitte vom Bauordnungsamt festzusetzen. Dabei sind die Höhenlage des vorhandenen Geländes und der öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten.

Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit nicht bereits im Bebauungsplan dargestellt, sind ausgeschlossen. Falls solche jedoch bei der Festsetzung des zukünftigen Geländes aufgrund topographischer Verhältnisse zusätzlich erforderlich werden, darf dies nur mit Zustimmung und im Benehmen mit dem Bauordnungsamt geschehen.

7. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO i.V. § 23 (5) BauNVO)
In allen Baugebieten sind Nebenanlagen, soweit sie nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind, unzulässig.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BBauG)
Tiefgaragen sind in allen Baugebieten mit Nutzung WA auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern deren Deckoberkanten nicht mehr als 0,50 m über das jeweils angrenzende natürliche Geländeni-
veau herausragen und deren Dachflächen als bepflanz-
tes Erddach ausgebildet wird.
In allen Baugebieten sind Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur dort zulässig, wo dies im Bebauungsplan dargestellt ist.
Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sind in das jeweilige Gebäude einzubeziehen.
Vor Garagen ist mit Ausnahme von WA 8 und 9 eine Vorfläche von mind. 5 m vorzusehen.

9. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BBauG)
 - 9.1 Der aus den Gemeinschaftsgaragen-Anlagen resultierende jeweilige Flächenanteil ist der Baugrundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen GRZ und GFZ gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO zuzurechnen.
 - 9.2 Im WA 1,2,4,5,6,7 und 11 sind für die Müllbehälter Standplätze als Gemeinschaftsanlagen in Verbindung mit den Zufahrten zu den Tiefgaragen anzulegen (s. Darstellung im Bebauungsplan!).
 - 9.3 Bei allen anderen Häusern sind die Müllbehälter in Schränken in der Hauswand im Bereich der Garageneinfahrten unterzubringen.
Es ist ein Schrankmodell zu wählen, in dem 220 l Müllbehälter untergebracht werden können.
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BBauG)
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind als Verbindung der Wohnwege und Spielplätze und zur besseren Erreichbarkeit der Privatgärten bei Reihenhäusern mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger bzw. in den Garagenhöfen zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Zur Sicherung des Zugangs zur Trafostation ist die Fläche im WA 9 zusätzlich mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks zu belasten.
11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BBauG)
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten im öffentlichen und privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Die Allee der Planstraße ist einheitlich mit einer heimischen, großkronigen Laubbaumart, z.B.

Bergahorn, zu pflanzen.

Für die Fußwegverbindungen, die Wohnwegerweiterungen und die Spielplätze sind jeweils Laubbäume mit kleinen Kronen, z.B. Rotdorn, Zierkirsche zu pflanzen.

Diese kleineren Alleen sind jeweils einheitlich mit der gleichen Baumart und mit gleicher Größe zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Soweit Bäume auf privaten Grundstücken vorgesehen sind, sind sie vom Besitzer der Grundstücke zu pflanzen und ggfls. zu ersetzen.

Die Baumstandorte sind einzuhalten. Nur in begründeten Ausnahmefällen sind geringfügige Änderungen zulässig. Um die Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege durchführen zu können, sind Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Häusern in den Eingangs- und Einfahrtsbereichen zu verlegen.

Der Lärmschutzwall ist mindestens straßenseitig auf der Krone mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung auf der Seite zu den Wohngebäuden hat sich dieser Bepflanzung anzugleichen.

12. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 b) BBauG)
Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Hausplanungen so zu berücksichtigen, daß ihr Bestand auf Dauer gewährleistet ist.

13. Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)
Aus Gründen des Umweltschutzes ist die Beheizung des gesamten Planungsgebietes mit flüssigen und festen Brennstoffen nicht zulässig, ausgenommen sind Holz und Holzkohle in offenen Kaminen (vgl. Gutachten der Landesanstalt für Arbeitsschutz Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz zum Verbot von festen und flüssigen Brennstoffen im Hanggebiet Durlach vom 11.07.1973).

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 111 LBO)

1. Dachform

- 1.1 Für die Gebäude im WA 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 und im WR 11, 14, 15 sind giebelständige Satteldächer mit einer Neigung von 45° plus/minus 2 % vorgeschrieben.

- 1.2 Für die Wohnbauten in WA 5,7 und WR 12 sowie für die Gebäude im WR 16 und 17, die durch den Wohnweg 4 erschlossen werden, sind traufständige Satteldächer mit einer Neigung von 45° plus/minus 2 % vorgeschrieben.
- 1.3 Alle Wohnbauten im WR 16, 17 und 18, die von der Planstraße erschlossen werden, sowie die Gebäude im WR 20 sind mit giebel- und traufständigen Satteldächern zu versehen, deren Firste senkrecht zueinander und niveaugleich verlaufen. Dachneigung 45° plus/minus 2 % ist vorgeschrieben.
- 1.4 Im WR 19, 9 und 10 sind Zeltdächer vorgeschrieben, deren Dachflächen bis zu 1,5 m gegeneinander in der Höhe versetzt sein können. Es sind Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig; jedoch ist für jedes Haus nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.
- 1.5 In den Baugebieten WR 1,2,3,4,5,6,7,8 sind nur Flachdächer zulässig. Pultdachförmige Aufkantungungen über max. $1/3$ der Gesamtdachfläche z.B. als Belichtungssheds sind erlaubt. Die Neigung der Pultdachaufkantungungen darf zwischen 30° und 45° liegen.
- 1.6 Garagendächer sind als bepflanzte Erddächer mit ausreichender Erdüberdeckung auszubilden. Die Garagendächer im WR 12 können alternativ auch als begehbare Terrassen ausgeführt werden. Die Garagendächer im WA 2,3, und 9 sind als Flachdächer evtl. mit Belichtungssheds oder u.U. die der seitlichen Anlieger als begehbare Terrassendächer auszubilden. Die Garagen eines Hofes sind nach einem gemeinsamen Plan gleichzeitig zu erstellen und einheitlich zu gestalten.

1.7 Höhenbeschränkung:

Die maximale Kniestockhöhe eines nicht anrechenbaren Dachgeschosses wird mit 0,75 m festgelegt.

1.8 Breitenbeschränkung:

Bei den Hausgruppen im WA 2,3,8,9 und 10 sind nur Giebelseiten von 6,0 und 9,0 m zulässig. Gebäude mit evtl. 12,0 m Breite müssen mit zwei 6,0 m breiten Giebeln versehen werden.

Abschleppungen sind grundsätzlich möglich.

1.9 fällt aus

1.10 Ein Dachüberstand ist mit Ausnahme an der Traufe der Reihenendhäuser zulässig. (WA 1,2,3,9,10,11)

1.11 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei traufständigen Satteldächern unter folgenden Bedingungen zulässig:

Gauperarten und Dacheinschnitte einer Hausgruppe dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 einer Dachfläche einnehmen. Die gemeinsame Anordnung von Gaupen und Dacheinschnitten in einer Dachfläche ist nicht zulässig.

1.12 Dacheindeckung - Die Deckung der geneigten Dächer darf keine hellen oder auffallenden Farben sowie kein hochglänzendes und farbmusterbildendes Material verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht im störenden Kontrast zueinander stehen.

Sonnenkollektorflächen sind auf allen nach Südost und nach Südwest geneigten Dachflächen zulässig sofern sie in der Dachfläche oder parallel zu ihr im Abstand bis max. 0,3 m liegen.

Pulldachaufkantungungen sind materialmäßig wie die Satteldächer auszubilden.

Die einsehbaren Flachdächer sind als begrünte Dächer mit ausreichender Erdüberdeckung auszubilden.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nur gedeckte erdfarbene Materialien und Farben sind zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Einfriedigungen sind im vorderen, der Erschließungsseite zugewandten Bereichen bis max. 1,0 m Höhe zulässig und als Hecken oder Holzzäune mit Kletterpflanzen auszuführen. Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

Im rückwärtigen Gartenbereich sind Einfriedigungen in Form von beschnittenen Hecken bis max. 2,0 m Höhe zulässig. In die Hecken können Drahtzäune eingebaut werden. Entlang der Gartenwege dürfen die Hecken nur 1,0 m hoch ausgebildet werden.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis max. 1,5 m Höhe zulässig, in den Garagenhöfen des WA 3 bis 2,0 m. Der evtl. zusätzliche Höhenunterschied ist durch Abböschchen zu überwinden.

Die Stützmauern sind in Sichtbeton mit rauher Schalung, aus Mauerscheiben o.ä. oder aus Betonwänden mit Natursteinverblendung auszuführen und mit Hänge- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.

4. Garagenhöfe WA 2,3 und 9

Die Fläche zwischen den Garagen ist mit Pergolen oder Spanndrähten zu überbrücken und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Garagen sind einheitlich aus demselben Material zu erstellen, ebenso die Tore z.B. aus Holz.

Die Garagenvorflächen bei den Garagenhöfen und auf den Privatgrundstücken sind der Ausführung der öffentlichen Wege anzupassen und in erdfarbenen Betonverbundsteinpflaster oder Natursteinpflaster oder Platten auszuführen.

5. Vorgärten

Die Vorgärten sind als Ziergärten mit Rasen einzusäen oder mit entsprechenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und zu pflegen (§ 13 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 111 Abs. 1 Nr. 6) und von jeder Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind die Gebiete WA 4 bis 7. Hier sind Terrassen mit Brüstungen und offene Pergolen zulässig.

6. Niederspannungsfreileitung

Niederspannungsfreileitungen für elektrische Energie und Telefonbau sind unzulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

Die bestehende 20 kV-Freileitung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes bleibt davon unberührt.

7. Antennenanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Haus ist nur eine Antennenanlage zulässig.

8. Brennstoffe (§ 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Aus Gründen des Umweltschutzes ist die Beheizung des gesamten Planungsgebietes mit flüssigen und festen Brennstoffen nicht zulässig, ausgenommen sind Holz und Holzkohle in offenen Kaminen (vgl. Gutachten der Landesanstalt für Arbeitsschutz Arbeitsmedizin, Immissions- und Strahlenschutz zum Verbot von festen und flüssigen Brennstoffen im Hanggebiet Durlach vom 11.07.1973)

III. Hinweise

1. Für den Bebauungsplan gelten die BauNVO-Bestimmungen neuester Fassung.
2. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan aufgenommen.
3. Für Art, Größe und Ausstattung der ausgewiesenen Kinderspielplätze gilt der Kinderspielplatzerlaß des Innenministeriums vom 01.08.1973.
4. Für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.
5. Es gilt der Garagenerlaß vom 13.09.1978
6. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes in gestalterischer Hinsicht sind die Empfehlungen und Hinweise der städtebaulich-künstlerischen Oberleitung zu beachten.
7. Entwässerung
In allen talseits der zugehörigen Erschließungsstraße liegenden Gebäude mit ausgebautem Untergeschoß sind Hebeanlagen erforderlich.
8. Abfallbeseitigung
Die Müllbehälter sind in Schränken unterzustellen, die an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standplätzen bzw. nicht weiter als 15 m von der befahrbaren Straße entfernt, möglichst an der Gehweghinterkante aufzustellen sind. Es ist ein Schrankmodell zu wählen, in dem auch 240 l Müllbehälter untergebracht werden können.
Die Standplätze sind ebenerdig und befestigt anzulegen. Die befestigten Transportwege dürfen keine Stufen aufweisen. Die Neigung darf max. 5 % betragen.

Mit dem Bauantrag sind dem TBA Pläne über Standplatz und befestigte Transportwege der Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen.

Die Müllbehälter sind am Abholtag am Gehwegrand zur Abholung bereitzustellen.

9. Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird in Erdkabeln ausgeführt.

Vor Einbringen der Erdkabel in öffentlichen Straßen und Gehwegen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Straßen und Gehwege vermessen und vermarken
- Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen einbringen.
- Niveau von Straßen und Gehwegen festlegen; Straßen sowie Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichten - auffüllen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber in der Zahl und dem Einbauort nicht festzulegen sind, dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Über das Plangebiet führt eine 20 kV-Freileitung die im Bebauungsplan eingezeichnet ist. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Außerdem muß der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße mit 7 m und zum sonstigen Gelände mit 6 m eingehalten werden.

10. Lärmschutz

Zum Schutz der Baugebiete WA 11 und WR 1,3 und 5 gegen den Verkehrslärm von der Bundesstraße 3 ist ein Lärmschutzwall entlang der Straße in geeigneten Maßen auszuführen.

11. Sickerwasserbeseitigung
In den Baugebieten WR 1,2,3 und 5 haben die Grundstückseigentümer selber für eine geeignete Abführung der Sickerwässer von den anstehenden Böschungen zu sorgen.
12. Notverbindung nach Wolfartsweier
Der Weg 5 ist als Notanschluß des Plangebiets an die Hellenstraße straßenbautechnisch so auszubilden, daß er auch von größeren Lkw's befahrbar ist.
13. Der vorhandene Schrottturm, das sogenannte "Zündhütte" ist zu erhalten.
14. Im Bereich der Kreuzung Tiefentalstraße und B 3 werden, solange der niveaufreie Ausbau nicht erfolgt, ein Bolzplatz und Kinderspieleinrichtungen gebaut.
15. Um in Notfällen auch andere Energiearten verwenden zu können, wird empfohlen, je Wohneinheit einen Kamin einzubauen.


Dr. Martin