

STADT KARLSRUHE

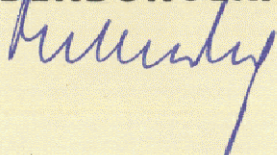
BEBAUUNGSPLAN RINTHEIMER FELD ÄNDERUNG

EHEMALIGE SPORTFLÄCHE

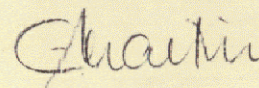
BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 11.08.1978

DER OBERBÜRGERMEISTER:



STADTPLANUNGSAMT:



1. Aufgaben und Notwendigkeit des Bebauungsplans

- Umzug des TSV Rintheim in die neuen Anlagen am Ostring (Bebauungsplan Rintheim Süd vom 08.10.71)
- Schaffung von hochwertigem Wohnraumangebot im Restareal des Rintheimer Feldes mit direktem Anschluß zur Stadtmitte über leistungsfähige Verkehrsachsen
- Arrondierung der östlich anschließenden Streubebauung
- Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19.12.1960 veränderte Umwelt- und Planungsbedingungen
- Ergänzung sozialer Infrastruktur und Ausnutzung der vorhandenen Einrichtungen
- Abschirmung des südlich der Haid-und-Neu-Straße gelegenen Geländes vor Verkehrslärm

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, da die Entwurfsfassung der Stadt vom Herbst 1979 laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes weiter bearbeitet werden kann. Daher handelt es sich um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" gemäß § 8 Abs. 4 BBauG, dessen Aufstellung aus dringenden städtebaulichen Gründen (siehe Absatz 1) erforderlich ist.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und stimmt mit den Zielvorstellungen des städtischen FNP-Entwurfs (Karte III 19.2 und Kap. III 4.04) überein.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der am 19.12.1960 rechtskräftig gewordene Aufbau- und Bauflichtenplan (Nr. 278 "Rintheimer Feld") sah im Planungsgebiet eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vor. Veränderte Umweltbedingungen machten eine Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig. Am 27.04.1978 faßte daher der Planungsausschuß der Stadt Karlsruhe in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 2 BBauG einen Aufstellungsbeschuß über den Geltungsbereich.

Für die an den Bereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen gelten die Bauflichtenpläne bzw. Bebauungspläne Nr. 278 und 339.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch

- Haid- und-Neu-Straße
- rückwärtige Bebauung der Helmertstraße
- Grünzug
- Töpferstraße

Die Grenzen stimmen im Osten und Süden genau mit dem Aufstellungsbeschuß überein, im Norden wurde ein Teil der Haid-und-Neu-Straße einbezogen, im Westen ein Teil der Töpferstraße, um die Verkehrsflächen neu ordnen zu können.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2 ha.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt insgesamt etwa 2 - 3 m tiefer als die umliegenden Straßen. Dieser Höhenunterschied wird im Bebauungsplan für eine Höhenstaffelung beibehalten und das Gelände nur teilweise aufgefüllt. Der bisher gemessene maximale Wasserspiegel beträgt ca. 112 m ü NN.

3.3 Baubestand

Auf dem Planungsgebiet stehen das Vereinsheim und ein eingeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden. Die Gebäude müssen zur Realisierung des Bebauungsplans abgerissen werden.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungsgefüge

Für das Planungsgebiet ist unter bewußter Inkaufnahme möglicher gegenseitiger Störungen eine Mischung der Funktionen Wohnen, Versorgung, Sozialeinrichtungen und Spielangebot beabsichtigt, um einen lebendigen städtischen Bereich zu schaffen.

Die Wohnbebauung schließt wie ein Riegel die Fronten der Haid-und-Neustraße und der nördlichen Töpferstraße, um einer größeren Freifläche im Inneren optische Fassung und Schutz gegen Verkehrslärm zu geben. In der südlichen Töpferstraße vermitteln zweigeschossige Reihen- oder Doppelhausbebauung den Übergang von der niederen Bebauung in der Helmertstraße im Westen und der fünfgeschossigen im Osten. Die Freifläche ist für eine Kindertagesstätte sowie weitere Spiel- und Sportmöglichkeiten vorgesehen und geht in den südlich gelegenen Grünstreifen über.

4.2

Grünordnung

Der heute weitgehend als Rasensportfläche genutzte Geltungsbereich wird durch die Pappelreihe entlang der Töpferstraße und die Bäume im Eingangsbereich zur Sportanlage wesentlich geprägt. Dieser Baumbestand wird weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Das im südlich angrenzenden Grünzug vorhandene Spielangebot wird durch einen Bolzplatz im Geltungsbereich vervollständigt, der die bislang häufig frequentierte, nunmehr wegfallende Sportfläche ersetzt und für den Einzugsbereich dringend erforderlich ist. Die östlich anschließende Wohnbebauung Töpferstraße wird vom Spielbereich durch bepflanzte Aufschüttungen getrennt. Die Tiefgaragenfläche wird begrünt und kann z.T. als Gartenfläche genutzt werden.

4.3

Erschließung

4.3.1

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinien 4, 5 und 7 erschlossen.

4.3.2

Straßen- und Wegenetz

Die Fahrverkehrserschließung des Planungsbereiches erfolgt grundsätzlich über vorhandene Fahrstraßen: Haid- und Neu-Straße, Töpferstraße. Das Gebiet wird von einem vom Fahrverkehr unabhängigen Fußwegenetz durchzogen, das vom Notverkehr befahren werden darf.

4.3.3

Ruhender Verkehr

Die Parkierung ist für den Mittelhochbau in einer Tiefgarage und für die Reihenhäuser entweder im Haus selbst oder in Sammelparkierungsanlagen vorgesehen. Für die südliche Garagenzeile wurde die Bauhöhe mit 3,0 m festgelegt, um die Unterstellung von Wohnmobilen zu ermöglichen.

4.3.4

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die in der Haid- und Neu-Straße und an der Töpferstraße befindlichen Leitungen und Kanäle gesichert (Entwässerung im Mischsystem). Die Kellergeschosse der Reihenhäuser müssen, wenn notwendig, über Pumpensümpfe entwässert werden.

5. Flächenbilanz

	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	1,13	57,7
Öffentliche Grünfläche		
- Ballspielplatz	0,24	12,3
- Verkehrsgrün	0,09	4,6
- Grünanlage	0,21	10,7
Fahrbahn	0,12	6,1
Radweg	0,02	1,0
Gehweg	0,13	6,6
Parkplätze	0,02	1,0
Gesamtfläche	1,96 ha	100,0 %

6. Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, daß sich die beabsichtigten Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken (§ 13 Abs. 1 BBauG).

7. Bodenordnung

Das Gelände befindet sich bis auf zwei Parzellen in städtischer Hand. Es ist kein Bodenordnungsverfahren notwendig. Die ausgewiesenen Bau- bzw. Verkehrsflächen wurden bereits 1967 in einer Baulandumlegung der Stadt zugeteilt.

8. Kosten (überschlägig)

8.1	Beizugsfähige Erschließungskosten nach dem BBauG	
	Fahrbahn	ca. 18.000,-- DM
	Geh- und Verbindungswege	ca. 63.000,-- DM
	Entwässerung der Verbindungswege	ca. 29.000,-- DM
	Beleuchtung	ca. 7.500,-- DM
	Parkflächen	ca. 9.000,-- DM
	Grünflächen	ca. 30.000,-- DM
	Grünflächen/Ballspielplatz	<u>ca. 126.000,-- DM</u>
		ca. 282.500,-- DM
	nicht abrechenbare Grünfläche (Beschränkung 25 % G)	<u>ca. 92.000,-- DM</u>
		ca. 190.500,-- DM
	10 % Stadtanteil	<u>ca. 19.000,-- DM</u>
	Rückersatz	ca. 171.500,-- DM

8.2	Nicht beizugsfähige Erschließungskosten	
	Verlegung Gasrohrnetz	40.000 DM
	Verlegung Wasserrohrnetz	45.000 DM
	Kanalbaumaßnahmen	<u>250.000 DM</u>
	Summe	335.000 DM
	(Rückersatz über Gebühren)	

9. Finanzierung

Die Erschließungskosten (8.1 und 8.2) sind in der mehrjährigen Finanzplanung enthalten und werden durch den laufenden Haushalt gedeckt. Daneben fallen bei Vollzug des Bebauungsplans für die Stadt als Infrastrukturmaßnahmen die Kindertagesstätte an. Die Kosten dieser Maßnahme kann wegen fehlender Planung derzeit noch nicht angegeben werden. Sie ist in der Finanzplanung nicht enthalten.

S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Gartenbaubetriebe (Nr. 4), Tankstellen (Nr.5), und Ställe für Kleintierhaltung (Nr. 6), ausgeschlossen.
 - 1.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baulinien und Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschosse.
 - 1.2.2 Der aus den oberirdischen Gemeinschaftsgaragen resultierende Flächenanteil ist der Baugrundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen GRZ und GFZ hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 3 BauNVO).

- 1.2.3 Die zulässige GFZ erhöht sich um (höchstens) 0,4 bei der Anlage der Tiefgarage (§ 21 a Abs. 5 BauNVO), jedoch nur für den dreigeschossigen Baubereich an der Haid- und-Neustraße
- 1.3 Bauweise
Ein Zurück- oder Vortreten von Treppenhäusern und untergeordneten Bauteilen von der Baulinie um höchstens 0,5 m ist zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
- 1.4 Garagen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Das gleiche gilt für Zufahrten zu diesen Garagen und Stellplätzen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze zulässig, wenn diese Flächen an einer öffentlichen Verkehrsfläche für Kraftfahrzeuge liegen und die direkte Zufahrtsmöglichkeit besteht (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).
- 1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)
- 1.5.1 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte sind einzuhalten. In begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Leitungstrassen usw.) ist ein geringfügiges Verschieben möglich. Es sind großkronige Laubbäume, wie z. B. Bergahorn, zu pflanzen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
- 1.5.2 Soweit Bäume und Sträucher auf Privatgrundstücken vorgesehen sind, sind sie vom Eigentümer der Grundstücke zu pflanzen, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen. Wurzeln von Bäumen im öffentlichen Bereich sind auf den entsprechenden Privatgrundstücken zu dulden. Um die Bäume zu schonen, sind die Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen in den Zufahrten bzw. Zugängen zu verlegen.
- 1.5.3 An den im Gestaltungsplan vorgeschriebenen Streifen sind Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zu pflanzen. In den Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe angebracht werden.
- 1.5.4 Die Pflanzstreifen an den Garagen sind mit Gehölzen und Bodendeckern zu versehen.
- 1.6 Festsetzungen der Höhenlage
Gemäß § 9 Abs. 2 BBauG sind im Bebauungsplan Erdgeschoßhöhen und aufgeschüttete Geländehöhen festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1.1 Dachvorsprünge dürfen höchstens 50 cm betragen.
 - 2.1.2 Dachaufbauten dürfen eine Breite von 1,30 nicht überschreiten. Es sind zwei Gaupen auf 8,0 m Fassadenlänge zulässig. Dacheinschnitte sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen nicht schmaler als 1,30 m und nicht breiter als 2,60 m sein. Eine gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf der gleichen Dachfläche ist nicht zulässig.
 - 2.1.3 Ein Kniestock, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut, ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Attika oder der Kniestock müssen im Bereich des Dacheinschnitts unterbrochen werden. Massive Brüstungen im Bereich des Dacheinschnittes sind nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
 - 2.2.1 Horizontalwerbung ist nur im Erdgeschoßbereich (jedoch nur am Ort der Leistung) zulässig. Hochtransparente dürfen nur über dem Erdgeschoßbereich und unter der Traufe angebracht werden. Giebelwerbung ist unzulässig.
- 2.3 Freileitungen

Freileitungen für elektrische Energie und Telefonbau sind unzulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
- 2.4 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.
- 2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 und § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
 - 2.5.1 Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.
 - 2.5.2 Im Vorgarten sind Einfriedigungen nicht zulässig. Lediglich als Wegebegrenzung zur Überwindung von Höhenunterschieden notwendige Vorgartenmauern sind bis zur Sockelhöhe der Gebäude zulässig.

- 2.5.3 Im rückwärtigen Gartenbereich sind Hecken, Zäune oder bepflanzte Wände bis 1,80 m Höhe zulässig.
- 2.5.4 Als Sichtschutz ist bei den Reihenhäuser eine max. 2,0 m hohe Wand in 2,50 m Tiefe ab Hauswand gerechnet zulässig (Sichtblende).
- 2.6 Nichtüberbaute Flächen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 13 LBO)
- 2.6.1 Vorgartenflächen sind als Ziergärten mit Rasen oder Gehölzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten.
- 2.6.2 Die Tiefgaragenoberfläche ist zu begrünen. Sie ist dazu mit einer 70 cm hohen Erdanschüttung oder einem entsprechenden neuen Dachbegrünungssystem zu versehen und dauerhaft instand zu halten.
- 2.6.3 Die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 13 Abs. 1 LBO)
- 2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Das Gelände weist nach Freiflächenplan verschiedene Aufschüttungshöhen auf. Bis auf die zweigeschossige Zeile parallel zur Töpferstraße darf das Gelände an den Eingangsseiten der Zeile nicht abgeböscht werden. Sonst sind Abgrabungen und Aufschüttungen an der Südseite der Häuser in einer Tiefe von höchstens 2,50 m von der Hauswand zulässig. Die zur Töpferstraße parallele zweigeschossige Zeile erhält auf der Ostseite auch Abgrabungen, die zugleich als Garagenzufahrten (im Kellergeschoß) dienen.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung.
2. Für die Häuser an der Haid- und-Neu-Straße sind private Kinderspielplätze zu errichten (§ 13 Abs. 2 LBO und § 1 b AVO/LBO). Für die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze gilt der Kinderspielplatzerlaß des Innenministeriums vom 01.08.1973.
3. Das Baugebiet umschließt eine größere Freifläche im Süden an den ausgebauten Spielweg angrenzend. Die Überschneidung der Funktionen: Wohnen, soziale Einrichtung und Spielen wird als Ansatz zu einem vielschichtigen, lebendigen Städtebau verstanden. Einsprüche wegen evtl. durch die Nähe dieser Anlagen erzeugter Störungen können sowohl gegenwärtig, als auch zukünftig nicht geltend gemacht werden.
4. Die Kosten der Stützmauer, die der Abgrenzung der Privatgrundstücke an der Töpperstraße gegenüber dem tieferliegenden Gelände (Höhendifferenz 2,30 m) dient, sind von den jeweiligen Eigentümern der privaten Grundstücke zu tragen.
5. Für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Aufstellung von Müllbehältern hat nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standplätzen zu erfolgen. Die zu verwendenden Müllbehälter mit 770 l bzw. 1.100 l Fassungsvermögen sind in Schränken unterzustellen. Der Standplatz für die Müllbehälter ist ebenerdig befestigt anzulegen. Ebenso ist der Transportweg zu befestigen, er darf keine Stufen erhalten und die Steigung maximal 5 % betragen. Mit dem Bauantrag sind dem TBA Pläne über Standplatz und Transportweg für Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen.
6. Es gilt der Garagenerlaß vom 20.07.1973.
7. In Wohnungen ohne Einzelfeuerstellen für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstätte an einen Rauchschornstein möglich sein.
8. Die Aufteilung der Verkehrsflächen und die Abmessungen bei Böschungen und Stützmauern sind unverbindlich.
9. Das Vereinsheim des TSV, das eingeschossige Wohngebäude und die jeweiligen Nebengebäude im Geltungsbereich entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und können ihnen auch nicht angepaßt werden. Daher kann ein Abbruchgebot gem. § 39 d BBauG verfügt werden.

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungs- planes (§ 2, Abs. 1 BBauG)	am 27.04.1978.
Bebauungsplanentwurf vom Gemein- derat gebilligt (zugleich Auslegungsbeschluß)	am 09.12.1980
Öffentliche Auslegung des Bebauungs- planes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG	vom 12.01.81 bis 12.02.1981
Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen	am 05.05.1981
Genehmigt durch das Regierungs- präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/119...	am 12.08.1981
Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111 Abs. 5, Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung	am 28.08.1981
Beim Stadtplanungsamt zu Jeder- mann Einsicht bereitgehalten (§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.)	ab 28.08.1981.

Nr. 13-24/0218/119

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 12.08.1981

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. JUNG

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 05.05.1981 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs.5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 28.08.1981 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Stadtsyndikus