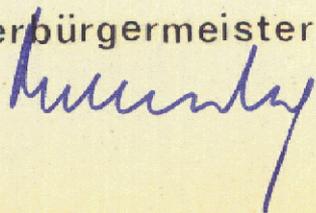


BEBAUUNGSPLAN
„AM HOHEN GRUND“
(EHEM. SPORTGELÄNDE
DES TSV GRÖTZINGEN)

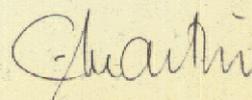
BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Karlsruhe, den 13.10.1977

Der Oberbürgermeister:



Stadtplanungsamt:



1. Lage des Planungsgebietes und Gründe zur Planaufstellung

Der Planungsbereich liegt im Süden des Stadtteils Grötzingen, inmitten eines bereits bebauten Wohngebietes.

Es wird umgrenzt von der Kallmorgenstraße im Westen, von der Bebauung "Am Kirchberg" im Norden, im Süden und Osten von den Straßen "Vogelsang" und "Im Sonnental".

Das Gelände wurde in früheren Jahren so verändert, daß es dem TSV Grötzingen als Sportanlage dienen konnte. Wichtige landschaftliche Merkmale sind die steil abfallenden Böschungen im nördlichen Bereich und ein umlaufender, intensiver Pflanzgürtel.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wurde erforderlich, nachdem die Handballabteilung des TSV zum VfB wechselte, der Sportplatz nicht mehr benötigt wurde und so die Möglichkeit bestand, die bestehende Wohnbebauung zu arrondieren.

2. Vorbereitender Bauleitplan

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, so daß es sich bei diesem Bebauungsplan um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" handelt (§ 8 Abs. 4 BBauG).

Der Bebauungsplan hält sich an die Darstellungen des von der Stadt erarbeiteten Flächennutzungsplan-Entwurfs, Fassung Oktober 1979, der laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands verfahrensmäßig weiterbearbeitet werden kann.

Folgende dringende Gründe erfordern die vorzeitige Aufstellung:

- dringender Bedarf an Bauland
- schnelle Verfügbarkeit bei geringen Erschließungsaufwendungen
- keine Baulandumlegung erforderlich, da nur ein Grundstückseigentümer vorhanden ist
- Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken in hervorragender Lage

3. Konzeption der Planung

- Anpassung und Betonung der vorgegebenen landschaftlichen Situation (Baumbestand, Böschung, Plattform)
- Einordnung des Einzelbaukörpers in den übergeordneten Rahmen der Rundbebauung
- Durchlässigkeit für Baukörper mit Blockkontakten nach Alt-Grötzingen und dem Waldverband des Großenbergs
- Rundweg an der Hangkante mit Aussichtsplätzen
- Topographische Einbindung des Spielplatzes
- Gestaltung der Baukörper und Garagen mit geneigten Dächern.

4. Geplante Nutzung

Für den inneren Teil des ehemaligen Sportgeländes soll Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Um die das Gebiet erschließende Stichstraße sind zweigeschossige Doppelhäuser und eine zweigeschossige Hauszeile mit Reihenhäusern vorgesehen.

Das Maß der nach § 17 BauNVO zulässigen Nutzung wird bei den gewählten Festsetzungen leicht überschritten. Dieser Umstand wird dadurch ausgeglichen, daß die Garagen und Stellplätze innerhalb der Gebäude bzw. überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssen. Als weiterer Ausgleich steht die angrenzende öffentliche Grünfläche zur Verfügung.

5. Grünordnung

Der Geltungsbereich wird durch die begrünten Randböschungen des ehemaligen Sportplatzgeländes und die Aussicht in das Rhein- und Pfinztal wesentlich geprägt. Diese Aussicht soll den Spaziergängern durch die Sitzplätze und den Rundweg erschlossen werden. Dabei werden die Sitzplätze so weit von der Böschungskante abgerückt, daß der direkte Einblick in die Wohnhöfe der Bebauung nördlich der Straße "Am Kirchberg" vermieden wird.

Der vorhandene Bewuchs auf den Böschungen wird erhalten und durch standortgerechte Gehölze ergänzt, um die Böschung standfest zu halten und diese wichtige landschaftliche Kante zu sichern.

Im Anschluß an das Wohngebiet ist ein Ballspielplatz (Bolzplatz) geplant, der mit einem Ballfanggitter geschützt ist.

Das Spielplatzangebot wird durch einen Kinderspielplatz ergänzt, auf dem neben anderen Spieleinrichtungen auch Tischtennisplatten aufgestellt werden. Neben den vorhandenen Bäumen, die überwiegend erhalten werden, sorgen neu zu pflanzende kleinere Bäume für die Durchgrünung entlang des Erschließungsweges, im zentralen Punkt des runden Platzes erhebt sich ein größerer Baum.

6. Erschließung

- Erschließung der Wohngebäude über befahrbaren Wohnweg
- Öffentliche Parkierung am Eingangsbereich
- Öffentlicher Rundweg für Fußgänger und zur Pflege der Grünflächen

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert und an die Straße "Im Sonnental" angeschlossen. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung des geplanten Wohngebietes zu ermöglichen, müssen die bestehenden Kanäle "Im Sonnental" auf einer Teilstrecke tiefergelegt werden.

Für die notwendigen Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten wird der befahrbare Wohnweg für 30 t-Fahrzeuge befestigt.

Der um das Baugebiet geplante Weg erhält keine Entwässerung.

Das Baugebiet wird an das Wassernetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus der dortigen Ortsnetzstation "Im Sonnental" über Erdkabel. Zuständig ist die Badenwerk AG.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet		0,59 ha	37,6 %
Öffentliche Grünflächen		0,69 ha	44,0 %
davon			
Grünanlage	0,62 ha	39,5 %	
Ballspielplatz	0,05 ha	3,2 %	
Kinderspielplatz	0,02 ha	1,3 %	
Verkehrsfläche		0,29 ha	18,4 %
davon			
Fahrbahn	0,08 ha	5,1 %	
Wege	0,08 ha	5,1 %	
Parkplätze	0,04 ha	2,5 %	
Verkehrsgrünfläche	0,90 ha	5,7 %	
Gesamtfläche		1,57 ha	100,0 %

7.2 Geplante Bebauung

10 zweigeschossige Doppelhaushälften, 20 Wohnungen,
50 Einwohner

6 zweigeschossige Reihenhäuser, 12 Wohnungen, 30
Einwohner

16 Gebäude, 32 Wohnungen, 80 Einwohner

8. Kosten überschlägig

8.1 Erschließungskosten nach dem BBauG

Grunderwerbskosten (unentgeltliche
Übernahme vorgesehen)

Freilegung und Erdbewegung	50.000 DM
Treppenweg	25.000 DM
Fahrbahn (befahrbarer Wehweg)	60.000 DM
Entwässerung der Fahrbahn	26.000 DM
Geh- und Verbindungswege	8.000 DM
Öffentliche Parkplätze	25.000 DM
Öffentliche Grünflächen:	
- Grünanlage	30.000 DM
- Kinderspielplatz	12.000 DM
- Ballspielplatz	5.000 DM
Beleuchtung	10.000 DM
	<hr/>
	251.000 DM

Es ist beabsichtigt, einen Er-
schließungsvertrag mit einem
Bauträger abzuschließen, so daß
nach Abzug deren Beitrag für die
Stadt Karlsruhe lediglich der zu
finanzierende Eigenanteil für
die Erschließung verbleibt. -225.900 DM

Städtische Kosten 8.1 25.100 DM

8.2 Erschließungskosten, die laut
Satzung nicht beizugsfähig sind,
da die Fläche zu groß ist

Grunderwerbskosten	65.500 DM
Öffentliche Grünfläche	115.000 DM
	<hr/>
Städtische Kosten 8.2	180.500 DM

8.3	Andere Erschließungskosten	
	Kosten für die Entwässerung ohne Anteil für Entwässerung der Verkehrsfläche (120.000 - 26.000 DM)	94.000 DM
	Kosten für Entwässerung (außerhalb des Baugebiets)	60.000 DM
	Kosten für Wasserversorgung	30.000 DM
	Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Badenwerk AG	0 DM
		<hr/> 184.000 DM

8.4	Zusammenstellung	
	Kostensumme 8.1	25.100 DM
	Kostensumme 8.2	180.500 DM
	Kostensumme 8.3	184.000 DM
	Städtische Kosten insgesamt	<hr/> 389.600 DM

9. Die Kosten für Entwässerung und Wasserversorgung gehen zu Lasten der Kernstadt. Die übrigen Kosten sind auf die Grötzinger Investitionsrate anzurechnen.

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

11. Bodenordnung
Das Grundstück Nr. 1267 ist im Besitz eines Bauträgers, so daß ein Bodenordnungsverfahren nach dem BBauG nicht erforderlich ist.

Die Neueinteilung der Grundstücke und Ausscheidung der öffentlichen Flächen erfolgt durch Veränderungsnachweis.

Nr. 13-24/0218/96

Genehmigt (BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 12.02.1982

Regierungspräsidium
Karlsruhe

Im Auftrag

gez. JUNG

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 BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im "Reinen Wohngebiet" sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.3 Garagen und Zufahrt

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den festgelegten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig. Garagenvorplätze sind mindestens 5,00 m lang und ebenerdig anzulegen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Wo im Bebauungsplan die Bepflanzung bindend vorgeschrieben ist, sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich. Eine geringfügige Änderung ist zulässig, wenn begründete Ausnahmen oder unzumutbare Härtefälle vorliegen (Grundstückszufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen, Grenzveränderungen). Vorgeschlagen werden Bergahorn, Walnuß, Süßkirschen.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbbaum zu pflanzen, davon einer im vorderen Bereich. Vorzugsweise Obstbäume (Walnuß, Kirschen, Birnen).

Um die Pflanzung der vorgesehenen Bäume nicht zu verhindern, sind die privaten Haus- und Entsorgungsleitungen im Eingangs- und Einfahrtsbereich zu verlegen.

1.5 Geländehöhen

Als Geländehöhe wird die Höhe der Gehweghinterkante festgelegt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gestalterische Festsetzungen) § 111 LBO

2.1 Die angegebenen Baulinien sind mit mindestens 60 % des Baukörpers einzuhalten.

- 2.2 Sockelhöhe 0,50 m plus oder minus 10 %.
- 2.3 Traufhöhe max. 6,00 m.
- 2.4 Dacheinschnitte sind nur auf den Rückseiten (= den dem Erschließungsweg abgewandten Seiten) erlaubt (Dachaufbauten sind nicht erlaubt).
- Die Gesamtbreite darf ein Drittel der Hausbreite nicht überschreiben. Abstand von Giebelwänden bzw. Grundstücksgrenzen mindestens 1,25 m.
- 2.5 Die Dächer sind mit rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen zu decken.
- 2.6 Einfriedigungen
- Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m als Hecken oder Zäune mit Kletterpflanzen zulässig. Zwischen den Grundstücken von Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzwände in Form von Mauern, Holzzäunen oder Hecken bis zu einer Länge von 4,0 m, gemessen von der Außenwandkante der Wohngebäude, zulässig.
- 2.7 Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
- 2.8 Der Erschließungsweg ist in Pflaster auszuführen.
- 2.9 Antennenanlage
- Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind notwendige Abgrabungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, soweit es zur notwendigen Belichtung von Wohnräumen im Untergeschoß erforderlich wird.
- 2.11 Genehmigungspflicht
- Grundstückseinfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 20.09.1977, Nr. 63, S. 1764).
2. Für die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Müllbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand ebenerdig auf den Grundstücken aufzustellen. Bei der Verwendung von Behälterschranken ist ein Schrankmodell zu wählen, in dem 220 l-Müllbehälter untergebracht werden können. Die Müllbehälter sind am Abholtag am Gehwegrand zur Abholung bereitzustellen. Mit dem Bauantrag sind dem TBA Pläne über Standort und Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.

3. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist eine Sokkelhöhe von mindestens 0,30 m über Gehweghinterkante notwendig. Tieferliegende Grundstücksteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.
4. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Abmessungen bei Böschungen und Stützmauern sind unverbindlich.
5. In Wohnungen ohne Einzelfeuerstelle für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstelle an einem Rauchschornstein möglich sein.
6. **Baugrund**
Der Baugrund besteht aus Löß und Lößlehm, der teilweise aufgeschüttet ist. Über die Standsicherheit und die Bebaubarkeit wurde deshalb ein Gutachten von der Bundesanstalt für Wasserbau am 12.07.1979 erstellt. Dessen Ergebnisse sollten bei der Bauplanung und Ausführung berücksichtigt werden.

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

am .08.09.1977.....

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am .07.04.1981.....

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes gem. § 2 a, Abs. 6 BBauG

vom 27.04.1981.. bis 27.05.1981.

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen

am .10.11.1981.....

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter
Nr. 13-24/0218/96....

am .12.02.1982.....

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

am .05.03.1982.....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.)

ab .05.03.1982.....

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 10.11.1981 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 05.03.1982 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus