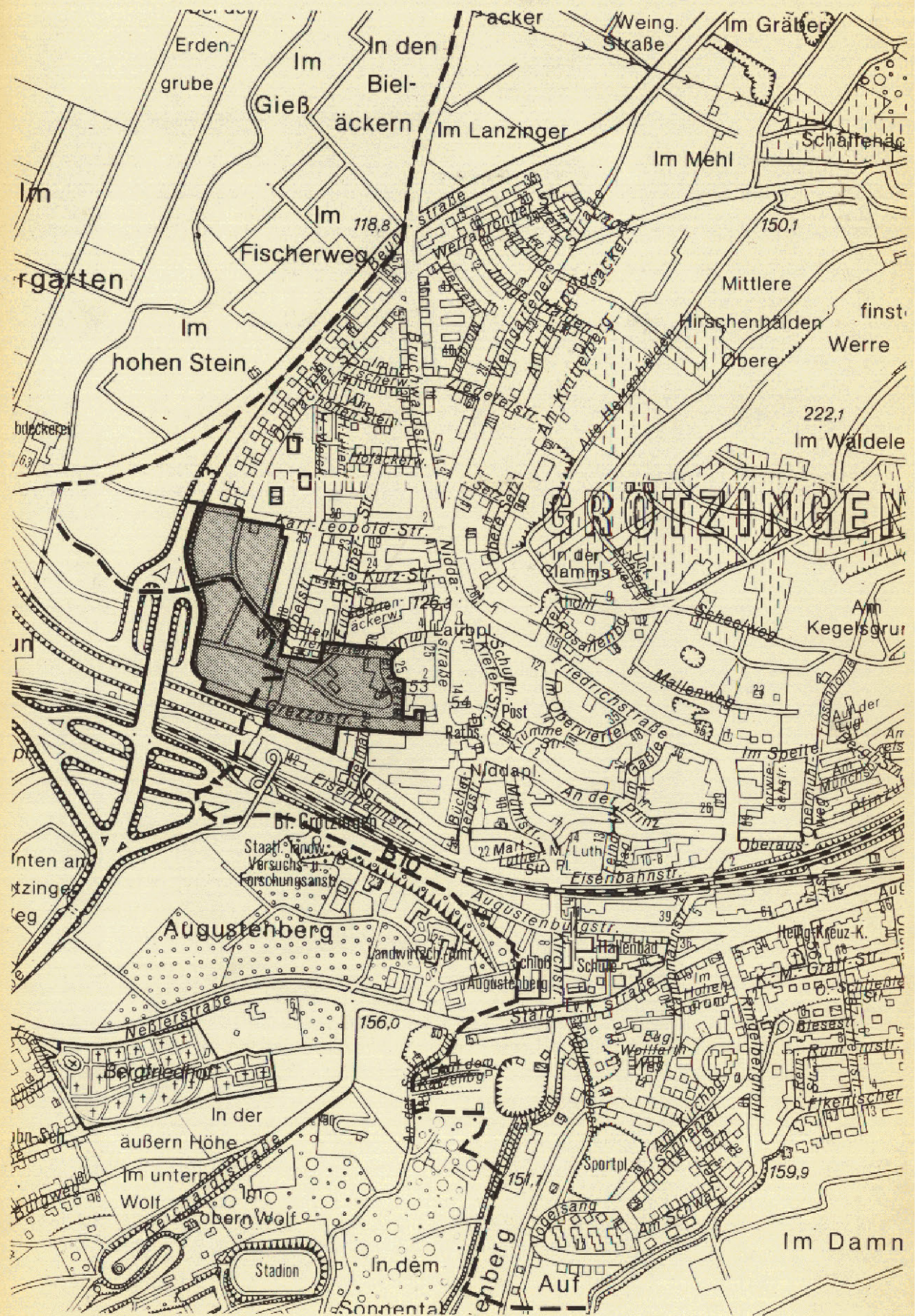




ÜBERSICHT. M: 1/ 10 000

STADT KARLSRUHE

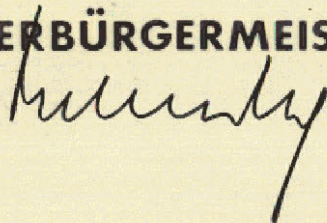
3
GRÖTZINGEN

BEBAUUNGSPLAN HOFÄCKER II

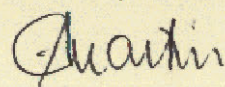
BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 23. 11. 1978

DER OBERBÜRGERMEISTER:



STADTPLANUNGSAMT:



1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die geplante Bebauung soll den bislang ungeordneten westlichen Ortsrand Grötzingens schließen bzw. den Ort abgrenzen und als Ortseingang wirksam werden lassen.

Das günstig zum Grötzingener Ortskern (C 2-Zentrum nach dem Flächennutzungsplan) gelegene Gebiet eignet sich bei wirksamer Bekämpfung der Verkehrsemissionen zur Wohnnutzung.

Zudem sollen die Pfinzufer eine Aufwertung als Naherholungszone erfahren.

Im Eingliederungsvertrag der Stadt Karlsruhe mit Grötzingen ist festgelegt, für das Planungsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, da die Entwurfsfassung der Stadt vom Herbst 1979 (im folgenden: FNP-Entwurf) laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes verfahrensmäßig weiterbearbeitet werden kann.

Daher handelt es sich um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" (§ 8 Abs. 4 BBauG); folgende dringende Gründe erfordern die vorzeitige Aufstellung:

- dringender Bedarf an stadtnaher ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung
- schnelle Verfügbarkeit bei geringen Erschließungsaufwendungen (vorhandene Kanäle und Infrastruktureinrichtungen)
- einfache bodenordnende Maßnahmen.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und steht in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des FNP-Entwurfs (Karte III 27.2 und Kap. III 4.2).

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Vor der Eingemeindung Grötzingens befand sich das Plangebiet etwa je zur Hälfte auf Grötzingener und Karlsruher Gemarkung, und so wurde für bereits vorliegende Bebauungsvorstellungen kein Aufstellungsbeschluß gefaßt; erst im Eingemeindungsvertrag, der am 01.01.1974 in Kraft trat, wurde im § 18 dd fest-

gelegt, daß für die "unbebaute Fläche im Gewinn "Hofäcker" zwischen Bebauungsplangebiet "Hofäcker" und Karlsruher Straße entlang der Gemarkungsgrenze, soweit dies die notwendigen Abstände zu den Hauptverkehrsstraßen zulassen" ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Am 21.10.1976 faßte der Planungsausschuß der Stadt Karlsruhe in öffentlicher Sitzung einstimmig den Aufstellungsbeschluß über den Bebauungsplan "Hofäcker II" gem. § 2 Abs. 1 BBauG.

Im Nordosten grenzt der vom Landratsamt Karlsruhe am 22.01.1971 genehmigte Teilbebauungsplan "Gartenäcker I" (Plan Nr. 501), im Norden der Bebauungsplan "Hofäcker" an, der am 12.08.1969 bzw. am 07.07.1972 rechtskräftig wurde.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit ca. 9 ha Gesamtgröße am südwestlichen Rand Grötzingens gelegen, wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Karl-Leopold-Straße und "In den Weihergärten"
- im Osten wesentlich durch den derzeit vorhandenen Ortsrand (Fröbelstraße, Im Unterviertel, Edelmänner)
- im Süden durch die Pfinz und durch die Grezzostraße
- im Westen durch die B 3

Der vorliegende Planbereich liegt innerhalb der im Aufstellungsbeschluß festgelegten Grenzen; die Grundstücke entlang der Fröbelstraße (Lgb.Nr. 8222 - 8229 und 8237, 8238), der "Edelmänner" (Lgb.Nr. 1176/11 - 1176/14, 1176/16, 1176/17) und die Böschung entlang der Grezzostraße sind nicht mehr im Geltungsbereich.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist mit Ausnahme künstlicher Böschungen eben und liegt etwa auf 119 bis 120 m ü NN. Im Süden verlaufen Pfinz und Pfinzentlastungskanal. Da für den gesamten Bereich nur unzureichende Messungen der Grundwasserverhältnisse vorlagen, wurde ein hydrologisches und bodenmechanisches Gutachten erstellt. Es besagt, daß der höchste Grundwasserstand ungefähr Geländehöhe erreichen kann, und daß der Baugrund teils aus wenig tragfähigen Schichten besteht. Daher ist eine Bebauung nur unter zusätzlichen technischen Maßnahmen möglich.

Derzeit ist das Gelände überwiegend gärtnerisch genutzt, mit einigen Obstbäumen bestanden und durch Sichtbeziehungen zur reizvollen Hügellandschaft um Grötzingen und zur Pfinz geprägt.

3.3 Baubestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude und ein an der Karl-Leopold-Straße gelegener Schuppen, die zum Abbruch vorgesehen sind, um die Neuordnung der Grundstücke durchführen zu können.

Das Gebiet grenzt im Osten an die teilweise ältere ein- bis zweigeschossige Dorfkernbebauung Grötzingens, die sich an verwinkelten Gassen mit Steildächern entlangzieht. Im Norden (Hofäcker) liegt ein Neubaugebiet mit Hoch- und Flachbebauung.

3.4 Grundbesitz

Die Grundstücke im Plangebiet sind in der Mehrzahl kleinparzelliert und überwiegend im privaten Besitz.

4. Planungskonzept

4.1 Emissionsschutz

Die vorgesehenen Nutzungen sind nur dann zu realisieren, wenn für ausreichenden Emissionsschutz gesorgt wird.

4.1.1 Lärmschutz

Wie die Messungen und die Berechnungen der Stadt Karlsruhe 1975 und 1981 ergeben, sind die B 3, die Grezzostraße und ihre Verbindungsrampen unter den vorhandenen Lärmquellen von besonderer Bedeutung.

Entlang der B 3 und deren Auffahrtsrampen werden Lärmschutzwälle bis 2,0 m über die Straßenoberkante bzw. auf der Brücke eine Lärmschutzwand von 1,5 m über Straßenoberkante errichtet. Auch wird am westlichen Teil der Grezzostraße ein bis 2 m hoher Lärmschutzwall angeschüttet.

Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen stellen unter Berücksichtigung, daß die Grezzostraße nicht stark frequentiert ist, ein Maximum dar. Die noch vorhandene Überschreitung des Planungsrichtpegels (s. Gutachten vom 26.05.1982) können aufgrund städtebaulicher Aspekte (Ortsabrundung, zentrale Lage) hingenommen werden.

Die Durchlüftung des Gebietes wird durch die Lärmschutzwälle unerheblich beeinträchtigt (Meteorologisches Gutachten).

4.1.2 Tierkörperbeseitigungsanstalt

Da neben der Lärmsituation auch eine potentielle Geruchsbelästigung durch die 500 m entfernte Tierkörperbeseitigungsanstalt und die Durchlüftung des Gebietes zu untersuchen war, forderte die Stadt Karlsruhe am Meteorologischen Institut der Universität Karlsruhe ein Kleinklimagutachten an, das am 24.02.1977 abgeschlossen wurde.

Nach den jetzt vorhandenen Meßergebnissen über zwei Jahre ist die vorherrschende Windrichtung im Ausbreitungsgebiet Südwest und West mit einer Häufigkeit von zusammen 40 %. Als Folge des nächtlichen Pfingsttalwindes folgt dann die SO-Richtung mit 24 %. Die für eine Ausbreitung von Emissionen in das Planungsgebiet kritische Windströmung aus Nordwest (292,5 bis 337,5°) hat mit 4 bis 5 % die geringste Häufigkeit. Sie treten hauptsächlich bei schwachem Wind mit wechselnden Richtungen oder kurzdauernd beim Übergang zwischen Wetterlagen auf, und zwar bevorzugt tags, da nachts die SO-Strömung überwiegt.

Nach der Stellungnahme des Zweckverbandes für Tierkörperbeseitigung sind Geruchsbelästigungen nicht grundsätzlich zu erwarten, bei technischen Defekten aber nicht auszuschließen. Das Zusammentreffen mit NW-Strömung dürfte zu einer prozentualen Häufigkeit der Zeiten mit Belästigungen unter 0,3 % führen (etwa 1 Tag je Jahr bei etwa 20 Tagen mit technischen Defekten mit Geruchsemissionen).

Im Vergleich dazu sind die vorhandenen Gebäude nördlich der Karl-Leopold-Straße bei den sehr viel häufigeren Südwest- bis Westwinden möglichen Geruchsbelästigungen ausgesetzt. Die Zeiten mit vergleichbaren Geruchsbelästigungen dürften im Gebiet Hofäcker II bei einem Faktor 3 bis 5 geringer sein.

Da sich Form und Stellung der Gebäude an dem erstellten Gutachten orientieren und eine Beheizung mit flüssigen und festen Brennstoffen ausgeschlossen ist, um die Umweltbelastungen nicht noch weiter zu erhöhen, ist auch ohne Verlagerung der Tierkörperbeseitigungsanstalt eine Bebauung möglich.

4.2 Nutzungen

4.2.1 Wohnbaustruktur

Zwischen der alten Ortsbebauung und der Neuplanung verläuft ein öffentliches Grünband, welches zum einen die Siedlungsstruktur Alt-Grötzingens betont, zum anderen verbindende Fläche zwischen diesen beiden Bereichen schafft. Der Charakter dörflicher Bebauung soll jedoch auch in der Neubebauung durch ein- bis zweigeschossige Häuser mit geneigten Dächern fortgesetzt werden.

An der Nahtstelle zwischen den Bebauungskonzepten "Hofäcker II" und "Ortsmitte Rathausbereich" Grötzingen wird durch Zusammenrücken der Bebauung eine Torsituation nach Alt-Grötzingen erreicht.

Die Bebauung bildet - teils in straßenbegleitenden Ketten, teils in senkrecht dazu stehenden Hausgruppen - ein Halbrund, das sowohl zur Ortsabrundung wie auch zur Durchlüftung geeignet ist.

4.2.2 Altenwohnheim und Kirche

Am Südostrand des Baugebietes sind zwei Grundstücke für den Gemeinbedarf vorgesehen. Hier sollen in zweigeschossiger Bauweise ein Altenwohnheim mit Altenwohnungen für ca. 67 Personen sowie eine neuapostolische Kirche für ca. 200 Besucher mit Unterrichts- und Jugendräumen untergebracht werden. Die Zufahrt zu den 37 geplanten Kfz-Stellplätzen erfolgt hauptsächlich über die Grezzostraße.

4.2.3 Kinderspielplatz

Für den Einzugsbereich des Plangebietes ist, angeschlossen an das Fußwegenetz und einem kleinen Platz, ein öffentlicher Spielbereich ausgewiesen, der durch Heckenbepflanzung gegen die angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Wohnen) abgeschirmt ist.

4.3 Grünordnung

Eine Grünfassung des Baugebietes wird durch den gestalteten Lärmschutzwall und durch das Pfinzgrün erreicht.

In der übergreifenden Planung ist beabsichtigt, die Pfinzufer in Grötzingen attraktiver zu gestalten und einer Nutzung als Naherholungszone zuzuführen. Dem dient u. a. der im Planungsgebiet ausgewiesene Spazierweg entlang des Pfinzufers.

Gegen die Grezzostraße wird die Wohnbebauung mit Bäumen und Hecken abgepflanzt.

Die Wohnbebauung wird durch Heckenpflanzung in zusammenhängende Quartiere aufgeteilt, die Straßenzüge werden von Baumreihen begleitet.

4.4 Erschließung

4.4.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist bereits gut an den ÖPNV angebunden; nur ca. 30 m von der Plangebietsgrenze entfernt liegen die Bushaltestelle "Rathaus Grötzingen", 20 m entfernt der Bahnhof Grötzingen.

4.4.2 Individualverkehr

4.4.2.1 Fließender Verkehr

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist problemlos über den vorhandenen Anschluß an die B 3. Innerhalb Grötzingens übernehmen die Grezzostraße im Süden, "Im Unterviertel" im Osten, die Karl-Leopold-Straße im Norden und die Fröbelstraße in der Mitte jetzt schon Verteilerfunktionen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die viertelkreisförmige Verbindung der Durlacher Straße mit "In den Weihergärten" und über eine westliche und östliche Stichstraße quer zur Fröbelstraße. Die Hausgruppen an der Durlacher Straße werden über befahrbare Wohnwege an den beiden Stichstraßen von den Garagenhöfen aus über Fußwege erschlossen.

4.4.2.2 Ruhender Verkehr

Jedem Haus sind Garagenplätze zugeordnet. Bei den Hausketten an den Erschließungsstraßen befinden sich die Einzelgaragen am Gebäude, ebenso bei den Hausgruppen an der Durlacher Straße. Die Dreier-Hausgruppen an den Stichstraßen besitzen Garagenhöfe.

Die öffentlichen Stellplätze sind in ausreichender Anzahl entlang den Erschließungsstraßen überwiegend in Längsparkierung im Baumscheiben, entlang der Grezzostraße in Senkrechtaufstellung angeordnet.

4.4.2.3 Fuß- und Radwege

Im Gegensatz zum Pkw-Verkehr, dem ein konzentriertes Netz mit wenigen Querverbindungen zur Verfügung steht, ist das Fußwegenetz vielfältig verzweigt. Die Grünstreifen, Lärmschutzwall und Pfinzufer und der alte Ortskern in Grötzingen-Nord mit seinen zentralen Einrichtungen sind problemlos fußläufig zu erreichen. Auch Schule, Hallenbad usw. in Grötzingen-Süd, vom Plangebiet getrennt durch Pfinz, Eisenbahn und B 10, ist mittels einer Fußgängerbrücke gut angebunden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die durch das Plangebiet führende 20kV-Freileitung (Durlach-Grötzingen-Berghausen) wird künftig verkabelt. Das Gebiet selbst wird mit elektrischer Energie in Erdkabeln durch die Badenwerk AG versorgt; außerdem werden Wasser- und Gasleitungen ausgelegt.

Die Entwässerung im Trennsystem erhält einen Anschluß an das Karlsruher Kanalnetz, wobei der in der verlängerten Durlacher Straße bereits verlegte Abwasserkanal einbezogen wird.

NR. 594 B

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4,06 ha	44,5 %
Allgemeines Wohngebiet / (Kirche und Altenwohnheim)	0,54 ha	5,9 %
Mischgebiet	0,44 ha	4,8 %
Sondergebiet	0,13 ha	1,5 %
Öffentliche Grünflächen		
- Grünanlage	0,19 ha	2,1 %
- Kinderspielplatz	0,20 ha	2,2 %
- Ballspielplatz	0,16 ha	1,7 %
Verkehrsflächen		
- Verkehrsgrün	0,39 ha	4,3 %
- Lärmschutzwall	1,08 ha	11,8 %
- Fahrbahn	0,76 ha	8,3 %
- Parkplätze	0,08 ha	0,9 %
- Rad-, Geh-u.Verbindungswege	1,10 ha	12,0 %
Gesamt	9,13 ha	100,0 %

5.2 Geplante Bebauung

	<u>Wohnungen</u>	<u>Einwohner</u>
26 eingeschossige Einzel- häuser	ca. 52	ca. 120
21 zweigeschossige Einzel- häuser	ca. 42	ca. 97
4 zweigeschossige Doppel- haushälften	ca. 8	ca. 19
16 eingeschossige Reihen- häuser	ca. 32	ca. 74
1 Kirche	ca. 1	ca. 2
1 Altenwohnungen	ca. 47	ca. 67
Gesamt	ca.182	ca. 379

6. Bodenordnung

Es wird ein Bodenordnungsverfahren nach BBauG durchgeführt.

7. Sozialplan

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

8.	Kosten überschlägig	
8.1	Erschließungskosten nach dem BBauG für Freilegung und Erdarbeiten einschl. Auffüllung des Geländes, soweit es zur Herstellung der Erschließungsanlage erforderlich ist	720.000 DM
	Fahrbahn und Borsteine (hierin sind 50.000 DM anteilige Entwässerungskosten enthalten)	275.000 DM
	Parkplätze	50.000 DM
	Gehwege	260.000 DM
	Verbindungswege	600.000 DM
	Entwässerung der Verbindungswege	245.000 DM
	Beleuchtung	100.000 DM
	Öffentliche Grünflächen - Grünanlage und Verkehrsgrün	155.000 DM
	Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	120.000 DM
	Öffentliche Grünfläche - Ballspielplatz	65.000 DM
	Öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwand:	
	- Schüttung und Provillierung unter Voraussetzung, daß das Material kostenlos angefahren wird	150.000 DM
	- Bepflanzung	240.000 DM
	Lärmschutzwand	<u>195.000 DM</u>
		3.175.000 DM
	Rückersatz durch Anliegerbeiträge 90 %	<u>2.857.500 DM</u>
	Städtische Kosten 8.1	317.500 DM
8.2	Andere Erschließungskosten für	
	Kanalisation	
	(500.000 DM - 50.000 DM - 245.000 DM)	205.000 DM
	Wasserversorgung	200.000 DM
	Gasversorgung	260.000 DM
	Baukostenzuschuß für Umbau von elektrischen Freileitungen der Badenerk AG in Erdkabel	125.000 DM
	Rad- und Fußgängerunterführung unter der Bundesstraße 3 im Zuge der Karl-Leopold-Straße	1.500.000 DM
	Entschädigung für abzubrechende Feldscheuern und Abbruchkosten	<u>460.000 DM</u>
	Städt. Kosten 8.2	2.750.000 DM

8.3 Erschließungskosten außerhalb des Planfeststellungsbereichs

Rad- und Fußgängerbrücke über die Pfinz vor dem Beginn des Pfinzentlastungskanals 300.000 DM

Rad- und Fußwegbrücke über die Pfinz nach dem Beginn des Pfinzentlastungskanals 200.000 DM

Städtische Kosten 8.3 500.000 DM

8.4 Zusammenstellung

Kosten 8.1 317.500 DM

Kosten 8.2 2.750.000 DM

Kosten 8.3 500.000 DM

Städtische Kosten insgesamt 3.567.500 DM

9. Finanzierung der Erschließung

Die Kosten, mit Ausnahme der Aufwendungen für die Kanalisation sowie der Gas- und Wasserversorgung werden aus der Investitionsrate Grötzingen finanziert.

Der Bau der Fuß- und Radwegeunterführung unter der B 3 im Zuge der Karl-Leopold-Straße ist kurz- und mittelfristig nicht vorgesehen. Die übrigen Kosten sind bzw. werden in die mehrjährige Finanzplanung aufgenommen.

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

I. Wohnbauflächen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und gemäß Vorschriften der Baunutzungsverordnung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

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

1.1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig auch außerhalb der Baubereiche und im Grenzabstand.

1.1.4 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den dafür festgelegten Flächen angelegt werden. Je Baugrundstück sind nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1.2.1 Der aus den oberirdischen Gemeinschaftsgaragen-Anlagen resultierende jeweilige Flächenanteil ist der Baugrundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen GRZ und GFZ gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO zuzurechnen.

1.2.2 Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die Bebauung gliedert sich in einzelne Hauptbaukörper, die durch Zwischenbauten zu einer geschlossenen Reihe verbunden werden. Die Zwischenbauten besitzen einen im Verhältnis zum Hauptbaukörper geringeren Umfang. Dabei ist vorgesehen, daß die Hauptbaukörper einseitig auf die Grenze gestellt werden.

1.3 Einschränkung von Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG, § 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.

1.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.4.1 An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten im öffentlichen Bereich sind Laubbaumarten zu pflanzen. Entlang der Pfinz sind, wie im Plan gekennzeichnet, für die Pfinzaue typische Aueebäume zu pflanzen. Die Baumstandorte, auch im privaten Be-

reich, sind einzuhalten; nur in begründeten Ausnahme- und unzumutbaren Härtefällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind geringfügige Änderungen zulässig.

- 1.4.2 An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind einheitlich 1,80 m hohe Buchenhecken zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Bei den zweigeschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut 5,50 m, wobei dieses Maß um 40 cm überschritten werden kann. Bei den eingeschossigen Gebäuden beträgt die Traufhöhe 3,0 m, wobei dieses Maß wiederum um 30 cm überschritten werden kann. Jedoch muß bei den nicht durch Garagen gegliederten eingeschossigen Hausgruppen die Traufhöhe 3,20 m betragen. Bei eingeschossigen Zwischenbauten bei der besonderen Bauweise nach 1.2.2 darf an der Straßenseite eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschritten werden. Für die Gebäude auf den Baugrundstücken für Gemeinbedarf beträgt die Traufhöhe max. 6,50 m.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Bedingungen zulässig: Gaupen oder Dacheinschnitte einer Hauseinheit sind einheitlich zu gestalten, dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte einer Dachfläche einnehmen und sollen im Lichten höchstens 1,25 m hoch sein. Die gemeinsame Anordnung von Gaupen und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind rötlich-braune Ziegel zu verwenden. Die Flachdächer sind mit Kies zu überdecken oder zu begrünen.

- 2.1.4 Die Garagen sind an den im Plan bezeichneten Stellen ebenfalls mit geneigten Dächern auszubilden und mit der gleichen Neigung wie die Wohnhausdächer zu versehen.

Alle übrigen Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

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

Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

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

2.3.1 Als Sichtschutz sind Grundstückseinfriedigungen bis zu einer Länge von 3 m, gemessen von der Außenwandkante bei einer Höhe von max. 2 m als beschnittene Hecke, als mit Kletterpflanzen zu begrünende Holzwände oder als Mauern zulässig. Zusätzliche Grundstückseinfriedigungen sind als Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. In die Hecke kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe eingezogen werden.

2.3.2 Der Garagenhof einer Bauzeile ist mit einer 2 m hohen Mauer von der Wohnbebauung abzugrenzen. Mauern und Garagen sind aus dem gleichen Material zu erstellen. Die den öffentlichen Flächen zugewandten Garagenmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit niedrigen Bodendeckern, Rasenflächen und einzelnen Strauchgruppen anzulegen und zu unterhalten. (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LBO). Sie sind auf Straßenhöhe aufzufüllen.

2.5 Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht zulässig, sofern sie nicht der Anpassung an die Verkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke dienen.

2.6 Genehmigungspflicht

Grundstückseinfriedigungen mit Ausnahme von bis zu 30 cm hohen Rabatten sind genehmigungspflichtig (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Der Standort der Müllbehälter ist durch begrünte Wandscheiben abzuschirmen.

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

2.8 Die außerhalb des Planbereichs dargestellte Lärmschutzwand entlang der B 3 mit einer Gesamtlänge von 225,0 m ist Bestandteil des Bebauungsplans.

II Sondergebiet - Gartenhausgebiet

1. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gartenhäusern zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum stundenweisen Aufenthalt zulässig. Nicht zulässig sind Toiletten und Feuerstätten, ausgenommen Grillgeräte. Die maximale Größe beträgt einschl. Vordach und Terrassenüberdachung 16 qm (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG).

2. Für die Satteldächer ist eine dunkelfarbige Deckung vorgeschrieben (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
3. Eine Einzäunung ist aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der BauNVO in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung.
2. Für die Art, Größe und Ausstattung der ausgewiesenen Kinderspielplätze gelten der Kinderspielplatzerlaß des Innenministeriums vom 01.08.1973.
3. Für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe bzw. von Grötzingen zu beachten.
- 3.1 Die Müllbehälter sind, sofern vorhanden, auf den gekennzeichneten Standorten, sonst nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt, möglichst an der Gehweghinterkante ebenerdig auf den Baugrundstücken oder innerhalb der Gebäude oder Garagen aufzustellen. Der befestigte Transportweg darf keine Stufen enthalten und eine max. Steigung von 5 % aufweisen. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne über den Standort und über den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.

Bei Verwendung von Müllbehälterschränken ist ein Modell zu wählen, in dem auch 240 l Müllgroßbehälter unterzubringen sind.

- 3.2 Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist eine Sockelhöhe von mindestens 0,30 m über der Gehweghinterkante notwendig. Tieferliegende Grundstücksteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.
4. Es gilt der Garagenerlaß vom 13.09.1973.
5. Der Spielplatz und der Platzbereich sind als Abzugsflächen gemäß § 55 Abs. 2 BBauG anzusehen.
6. Baugrundverhältnisse
Das Gelände liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Niederung und hat eine 2 - 4 m mächtige Deckschicht bestehend aus teilweise wenig tragfähigen steinigen und organischen Schluffen in den Bodenklassen 4 -5

nach DIN 18300. Darunter folgen gut tragfähige Sande und Kiese bis in etwa 15 m Tiefe. Nach 15 m beginnen die gut tragfähigen Mergel und Kalksandsteine des Tertiär. Die Bettungsziffern liegen bei breiigen bis steifen Schluffen in der Größenordnung von 5.000 - 10.000 KN/cbm.

Die Tragfähigkeit des Baugrunds muß für jedes Gebäude getrennt festgelegt werden, da diese Werte nur als grobe Richtwerte gelten.

Die Gründung der Gebäude kann auf Fundamentplatten, Pfählen oder Betonpfeilern vorgenommen werden. Bei Gründung auf Platten in breiigen und weichen Schluffzonen muß evtl. das Kellergeschoß zusätzlich versteift werden.

Der Höchstgrundwasserspiegel liegt am Westrand des Baugebietes bei 117,50 m + NN und am Ortsrand bei 119 m + NN. In Zeiten starker Niederschläge kann er bis geringfügig unter Geländeoberfläche ansteigen.

Bei Unterkellerung der Gebäude und normaler Gründungstiefe müssen Maßnahmen gegen Grundwasser getroffen werden. Zweckmäßigerweise werden die Kellerfußböden als wasserdichte freitragende Platten ausgebildet. Die Isoliermaßnahmen sind gemäß den DIN-Vorschriften über die angegebenen Höchstwasserstände zu führen, wobei bei bindigen Böden eine Isolierung bis 0,5 m über den Höchstgrundwasserstand vorgeschrieben ist.

7. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Abmessungen bei Böschungen und Stützmauern sind unverbindlich.
8. In Wohnungen ohne Einzelfeuerstellen für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstelle an einem Rauschornstein möglich sein.
9. Im Bereich der Wendehammer müssen die Bäume so gepflanzt werden, daß Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr durch diese nicht behindert werden.
10. Die Garagenhöfe sind nach einem gemeinsamen Plan zu erstellen und einheitlich zu gestalten.
11. Die nachbarlichen Belange bei der Kettenbauweise regelt das Nachbarrecht vom 14.12.1959 mit den ergänzenden Änderungen nach § 114 LBO.
12. Es muß mit Verkehrsemissionen durch die B 3, B 10 und die Eisenbahn gerechnet werden. Die Kosten für notwendig werdende passive Schutzmaßnahmen müssen von den Bauherren dieses Gebietes getragen werden.

13. Im Osten könnte das Planungsgebiet ein merowingerzeitliches Gräberfeld berühren. Um sicherzustellen, daß bei den Erschließungsarbeiten die vermuteten Belange der Denkmalpflege gewahrt bleiben, ist das Landesdenkmalamt - Außenstelle Karlsruhe - Abteilung Bodendenkmalpflege - vom Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen mindestens 10 Werktage zuvor zu informieren. Ob die Aufnahme von Auflagen in später zu erteilende Einzelbaugenehmigungen erforderlich werden, muß die Beobachtung der Erdarbeiten ergeben.
14. Das Niederspannungsstromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
15. Die uneingeschränkte Zufahrt zu den Schächten der bestehenden Entwässerungsleitungen mit Fahrzeugen bis zu 300 kN ist zu gewährleisten.

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 24.08.1982 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 29.01.1983 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus

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

am 21.10.1976.

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am 07.07.1981.

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

vom 27.07.81 bis 04.09.1981

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen

am 24.08.1982

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter
Nr. 13-24/0218/55

am 31.12.1982

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

am 29.01.1983

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

ab 29.01.1983

Nr. 13-24/0218/55

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 31.12.1982

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Jung