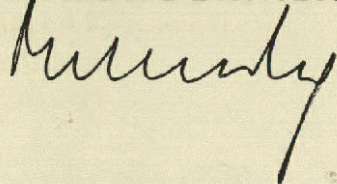


BEBAUUNGSPLAN BERGFELD

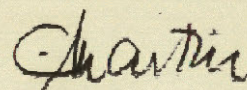
BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE , DEN 11.05.1981

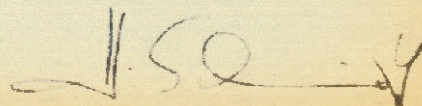
DER OBERBÜRGERMEISTER:



STADTPLANUNGSAMT:



ENTWURF
GARTENBAUAMT:



1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Zersiedelung der Landschaft mit Kleinbauten hat auch im Außenbereich von Karlsruhe, wie bei vielen anderen Städten, einen Grad erreicht, der es erforderlich werden läßt, diese Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken.

Der Kleinbautenerlaß des Innenministeriums, der der Zersiedelung der freien Landschaft Einhalt gebieten will, andererseits einen gewissen Bedarf anerkennt, stellt Mindestanforderungen für die Zulassung von Kleinbauten und fordert die Gemeinden auf, für geeignete Gebiete Bebauungspläne aufzustellen.

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 verfahrensmäßig weiterbearbeitet werden kann.

Daher handelt es sich um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BBauG).

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und steht in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs (Karte III - 26.2 und Kap. Iv-1.09, Nr. 5.2.2).

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bebauungsplan faßte der Planungsausschuß der Stadt Karlsruhe am 26.02.1976 den Aufstellungsbeschluß.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gartenhausgebiet Bergfeld liegt südlich des Baugebietes Pfistergrund. Seine Westgrenze führt entlang des Bergwaldes. Es liegt auf einem leicht ansteigenden Hanggelände und umfaßt eine Fläche von ca. 18,4 ha. Auf dem Gelände befinden sich ca. 54 Kleinbauten.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das hauptsächlich mit Obstbäumen bestandene Gelände wird im Nordwesten und Norden durch eine Reihe ökologisch wertvoller Feldgehölze begrenzt,

die z. T. noch ergänzt werden müssen. Sie bedeuten gleichzeitig Sichtschutz und Abgrenzung gegen die anschließenden Baugebiete und sind unbedingt zu erhalten. Östlich des Gebietes wird eine geordnete Mülldeponie betrieben.

4. Planungskonzept

4.1 Gartenhausgebiet

Gartenhausgebiete dienen der Erholung und der kleingärtnerischen Nutzung.

Um einer Zersiedelung des Gebietes entgegenzuwirken, wird eine Mindestgröße von 700 qm je Gartenhausgrundstück festgesetzt. Aufgrund der meist schmalen Grundstücke ist eine Sonderbauweise vorgesehen, nach der die Gartenhäuser 15,0 m Abstand voneinander erhalten.

4.2 Gartenhausgebiet mit Tierhaltung

Gartenhausgebiete mit Tierhaltung dienen der Erholung und der Unterbringung von einheimischen Klein- und Großtieren.

Für die Festlegung eines Bereiches mit Tierhaltung, speziell von Pferden, spricht die Tatsache, daß in anderen Gebieten eine solche Nutzung nicht möglich ist und für das in der Bevölkerung ein großes Bedürfnis und eine starke Nachfrage besteht. In diesem Teil wird eine Mindestgröße von 1.000 qm und bei Großtierhaltung von 2.000 qm je Gartenhausgrundstück festgesetzt.

4.3 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, durch Ausnutzung der Topographie, der vorhandenen Vegetation und durch weitere Pflanzungen die Gartenhausnutzung in die landschaftliche Situation zu integrieren. Die Ausweisung der Baubereiche für Gartenhäuser wurde soweit wie möglich in Anlehnung an die vorhandenen Kleinbauten vorgenommen.

Entlang des Bergwaldes ist ein ca. 40 m breiter Streifen aus forstlichen, ökologischen und Übersichtsgründen für den Spaziergänger von Bebauung freizuhalten.

Zur Einbindung der Gartenhäuser in die Landschaft werden großkronige Bäume in deren Nahbereich gepflanzt. Der Geltungsbereich stellt einen Teil eines beliebten Spazier- und Wandergebietes dar. Neben der wichtigen Fußwegverbindung entlang des Waldrandes werden deshalb die z. T. vorhandenen Stichwege verlängert, um den Spaziergänger gut durch dieses Naherholungsgebiet zu führen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Hohenwetttersbacher Weg. Außerdem wurde sie so ergänzt, daß die Erreichbarkeit der bebaubaren Grundstücke über Geh- und Fahrrechte gesichert ist. Da das Gelände als Naherholungsgebiet anzusehen ist, müssen zusätzlich Gehwegverbindungen geschaffen werden. Sie wurden so gewählt, daß sie überwiegend über städtische Grundstücke verlaufen. Die Erschließungsanforderungen an das Gartenhausgebiet und an das Gebiet mit Tierhaltung sind gering. Die öffentlichen Wege erhalten 3,0 m breite Fahrbahnen. Da viele Spaziergänger die Wege benutzen und außerdem landwirtschaftliche Fahrzeuge und Pkw's der Gartenbesitzer durch das Gebiet fahren, würde das Setzen der Zäune auf die Grundstücksgrenzen, die entlang des Zufahrtsweges verlaufen, eine unerträgliche Einengung des Straßenraumes für die Fußgänger bedeuten. Daher sind die Einfriedigungen zur optischen Verbreiterung des Straßenraumes 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Energie- und Wasserversorgungsanlagen sowie eine öffentliche Grundstücksentwässerung sind nicht vorgesehen.

5. Bodenordnung

Der Grundbesitz ist überwiegend privat. Ein Bodenordnungsverfahren erfolgt nicht. Die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen werden erworben.

6. Flächenbilanz (überschlägig)

Gartenhausgebiet	ca. 7,8 ha	ca. 41,5 %
Gartenhausgebiet mit Tierhaltung	ca. 10,5 ha	ca. 55,9 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 0,5 ha	ca. 2,6 %
Gesamt	18,8 ha	ca. 100 %

7. Kosten (überschlägig)

Grunderwerbskosten für neue Wege und Wegerechte rd.	24.000 DM
Verkehrsgrünflächen ca.	15.000 DM
ca. 14 großkronige Bäume	<u>11.615 DM</u>
	50.615 DM

Ein teilweiser Rückersatz der Erschließungsaufwendungen kommt nicht in Betracht, da die Wege nur in einfacher Art als Feldwege hergestellt werden.

8. Finanzierung

Die Kosten werden in der mittelfristigen Finanzplanung zur Einplanung in die Haushalte 1983 ff vorgesehen.

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 und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet-Gartenhausgebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1.1.1.1 Pro Grundstück ein Gartenhaus (weitere Gebäude sind nicht zulässig).

Gartenhäuser sind Gebäude bis max. 16 qm Grundfläche einschließlich Vordach und überdachter Terrasse, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Gartenhäuser dürfen keine Feuerstätten enthalten.

1.1.1.2 Auf den Grundstücken, für die keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, ist eine Geschirrhütte im Sinne des § 89 Abs. 1 Nr. 1 LBO zulässig.

Geschirrhütten sind Gebäude bis max. 15 cbm umbauten Raums. Die Hütten dürfen weder Fenster noch Vordach, keine überdachte Terrasse oder Pergola und keine Feuerstätte haben.

1.1.2 Sondergebiet-Gartenhausgebiet mit Tierhaltung

Zulässig sind Nutzungen nach Nr. 1.1.1. Außerdem können auf den Grundstücken mit mindestens 2000 qm Grundstücksfläche max. zwei einheimische Großtiere, wie z. B. Pferde, gehalten werden. Zusätzlich kann ein Stall errichtet werden, der max. eine Grundfläche von 30 qm umschließt. Die Futterlagerung ist innerhalb dieser 30 qm oder im Dachraum unterzubringen.

Eine Umnutzung von Ställen ist nicht statthaft.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, soweit sie über die räumliche Größe von 1.1.1.1 (Gartenhaus) oder 1.1.1.2 (Geschirrhütte) und 1.1.2 (Stall) hinausgehen.

1.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sowie das Aufstellen von Campingwagen und dergleichen sind nicht zulässig.

1.3 Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Der Abstand benachbarter Gartenhäuser, Geschirrhütten und Ställe muß mindestens 15,0 m betragen. Können wegen einer vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken diese 15,0 m nicht eingehalten werden, kann der Hüttenabstand auf 10,0 m verringert werden.
Grenzbebauung ist allgemein zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.4.1 Pflanzgebot im 8 m-Umkreis der Gartenhäuser und Geschirrhütten. Es müssen mindestens drei großkronige Bäume, wie Kirschen, Walnüsse, Ahorn und Linde gepflanzt werden.

1.4.2 Pflanzgebot in den Randbereichen: Nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.

1.4.3 Bestandspflege: Ein dauerhafter Erhalt des Bestandes ist durch Ersatz von standortgerechten Gehölzen sicherzustellen, wie Ulme, Buche, Eiche, Feldahorn, Bergahorn, Liguster, Haselnuß, Hartriegel, Schneeball, Pfaffenhütchen usw.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gestalterische Festsetzungen § 111 LBO)

2.1 Die Gartenhäuser- und Geschirrhüttenaußenwände sind in Holz zu erstellen und in einem dunklen Holzfarbton zu behandeln. In Ausnahmefällen können auch andere Materialien, die im Farbton dem Holz ähnlich sind, zugelassen werden.

2.2 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig (dunkelrot, -braun, anthrazit) aus Ziegeln, Dachpappe, Bitumenwellplatten oder Wellasbestplatten erstellt werden.

2.3 Als Einfriedigungen sind nur Hecken bis 1,6 m Höhe zulässig, in die ein Maschendrahtzaun ohne Stacheldraht mit Holz- oder Stahlpfosten eingezogen

werden kann. Bei Großtierhaltung sind ausnahmsweise Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe zulässig.

Die Einfriedigungen sind entlang des Zufahrtsweges 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

- 2.4 Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 50 cm zulässig. Ausnahmen hiervon sind notwendige Abgrabungen nach 2.5.
- 2.5 Bei Hanglage der Grundstücke ist die Fußbodenhöhe der Hütten so zu wählen, daß die hangabwärts gelegene Seite der Bauten die natürliche Geländehöhe behält und hangauf eingegraben wird.
- 2.6 Die max. Traufhöhe darf 2,3 m und die max. Gesamthöhe 3,3 m betragen.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (BGB Teil I vom 20.09.1977, Nr. 63, S. 1763).
2. Es ist nicht beabsichtigt, das geplante Gartenhausgebiet mit Wasser zu versorgen. Dasselbe gilt demzufolge auch für eine öffentliche Entsorgung.
3. In dem Gebiet mit Tierhaltung sind entsprechend der Tierhaltung (Größe und Anzahl) gesonderte, ausreichend große Dunglagen mit wasserdichten Jauchegruben vorzusehen. Die Gruben, die aus Entleerungsgründen in unmittelbarer Nähe der Wege anzuordnen sind, sind regelmäßig zu entleeren.
4. Die in den Gartenhausgebieten anfallenden pflanzlichen Abfälle sind zu verkompostieren. Hausmüllähnliche Abfälle sind in die den Wohngrundstücken des jeweiligen Gartenbesitzers zugeordneten Hausmüllgefäße einzubringen.
5. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Abmessungen bei Böschungen sind unverbindlich.
6. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DschG

unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.

7. Im Bebauungsplan ist die das Gelände überspannende 20 KV-Freileitung "Oberwald-Rittnerthof" eingezeichnet. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß 7,0 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,0 m betragen.

Nr. 13-24/0218/184

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

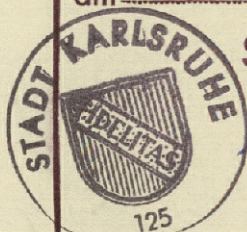
Karlsruhe, den 30.12.1983

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Jung

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 20.09.1983 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs.5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 20.01.1984 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus

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

am 26.02.1976

Bebauungsplanentwurf vom
Gemeinderat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am 20.04.1982

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

vom 10.05.1982

bis 11.06.1982

vom 14.03.1983

bis 14.04.1983

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen

am 20.09.1983

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2 LBO) unter
Nr. 13-24/0218/184

am 30.12.1983

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

am 20.01.1984

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

ab 20.01.1984