

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN

FRITSCHLACH ²

Abschnitt
Hermann - Schneider - Allee
und Im Jagdgrund

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 04.07.1980

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:

M. M. M. M.

Quartin

GARTENBAUAMT:

H. S. S. S.

FASSUNG VOM 30.08.1984

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BBauG

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Gewann "Fritschlach", im Tiefgestade südwestlich von Daxlanden und westlich der Rheinstrandsiedlung gelegen, wird überwiegend gärtnerisch, im Nordosten auch teils von Sportvereinen, teils für Wohnnutzung und zum kleinen Teil für Gewerbezwecke genutzt. Um die vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern und die erforderliche Erschließung vornehmen zu können, ist der Bebauungsplan erforderlich.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, da die Entwurfsfassung der Stadt von 1982, die zur Zeit den Trägern öffentlicher Belange zur Anhörung vorliegt, laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes verfahrensmäßig weiter bearbeitet werden kann.

Daher handelt es sich um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" (§ 8 Abs. 4 BBauG), dessen Aufstellung aus folgenden dringenden städtebaulichen Gründen erforderlich wird:

- Dringender Bedarf an kurzfristig erschließbarem Gelände für Sportvereine, Kleintierzucht und Kleingartenverein.

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs (vgl. Kap. III - 4.1.6 und Karte III - 21.2).

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 31,86 ha und wird begrenzt

- im Osten vom Hochgestade (Rheinstrandsiedlung)
- im Norden von der Hermann-Schneider-Allee
- im Westen vom Hochwasserdamm
- im Süden von landwirtschaftlicher Fläche bzw. von den Weggrundstücken Nr. 18112 und 17754.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß ist der Geltungsbereich um die Sportflächen entlang der Hermann-Schneider-Allee und das Gelände des Kleintierzuchtvereins erweitert und um den im Westen gelegenen Hochwasserdamm und eine Wegverbindung "Im Jagdgrund" zur Rheinstrandallee (zwischen Falterweg und Libellenweg) sowie der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche verkleinert worden.

Der Landschaftsrahmen der Fritschlach ist durch seine Lage in der Rheinniederung, das Hochgestade, die naturnahen Feuchtbiotope und die Hochwasserdämme geprägt. Er entspricht als ehemaliger Mäanderbogen des Rheins teilweise noch dem ursprünglichen Gesamtbild der Rheinauen und zeigt Reliktelemente der ursprünglichen Landschaft des Oberrheingrabens. Die wertvollen Pflanzenbestände, die Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten bieten, sind im Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Landschaftsschutzgebiet in einer Neufassung der Landschaftsschutzverordnung 1975 ausgewiesen. Die erste Ausweisung erfolgte bereits 1962. Durch ihre Lage in der Rheinniederung ist die Fritschlach früher oft überschwemmt worden. Der Bau des Hochwasserdamms 1923 schränkte dies zwar ein, aber auch heute ist dieser Landschaftsteil noch Überschwemmungsgebiet.

Für das gesamte Gebiet ist mit einem maximalen Grundwasserstand von rund 105,50 m über NN zu rechnen. Daraus ergibt sich, daß das Sport- und Vereinsgelände mindestens auf eine Höhe von 106,00 m über NN angehoben werden muß.

Detaillierte Ausführungen zu den naturräumlichen Gegebenheiten der Fritschlach in bezug auf Boden, Vegetation und Hydrologie sind in dem Grundlagen- teil des Entwurfs des Landschaftsplans (Mitteilungen des Baudezernats LP 2) sowie in der Broschüre Mitteilungen des Baudezernats Landschaftsplanung Nr. 29 enthalten.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

4.1.1 Sportanlagen und Naherholung

Aufgrund ihrer stadtnahen Lage dient die Fritschlach schon lange der Naherholung, besonders für die angrenzenden Wohngebiete. Hier soll das Angebot für verschiedene Freizeitaktivitäten attraktiver gestaltet werden. Zum Spielen, Lagern, Sonnen und Aussicht genießen werden mehrere Sitzplätze mit einfachem Spielgerät angelegt (kein Rückersatz, da überörtlicher Einzugsbereich bzw. Naherholungsgebiet). Die in der Fritschlach angesiedelten Daxlander Sportvereine benötigen Erweiterungsflächen (Sportstättenleitplan). Der eine verbleibt am bisherigen Standort zwischen Federbach und Hermann-Schneider-Allee, der andere erhält Flächen und Baubereiche südwestlich des Weges Im Jagd-

NR. 616 B

grund, wo auch die Sportanlagen für die Gehörlosen (überörtlicher Einzugsbereich) angelegt werden. Für den an der Hermann-Schneider-Allee ansässigen Reitsportclub ist eine Erweiterung in Richtung Westen, entlang der Hermann-Schneider-Allee geplant. Im Anschluß an den Turnierplatz sind Parkierungsflächen ausgewiesen, die lediglich bei Turnieren zur Verfügung stehen. Sämtliche Sportflächen und -bauten sind behutsam, in den Landschaftsraum einzufügen und zu begrünen.

4.1.2 Kleingärten

Die bereits vorhandenen Kleingärten liegen im Norden am auslaufenden Hochgestade und beiderseits des Federbaches im Landschaftsschutzgebiet. Die Anlage muß saniert und dabei in den Landschaftsraum integriert werden. Die Pappeln sollen nach ihrem Abgang durch Silberweiden, Eschen und Erlen ersetzt werden.

4.1.3 Kleintierzuchtanlage

Die Kleintierzuchtanlage hat nach dem derzeitigen Ausbau ihre Endgröße erreicht. Wegen ihrer Lage am Eingang zur Fritschlach wird sie wirkungsvoller eingegrünt.

4.1.4 Wohnnutzung

Die vorhandene Mischnutzung entlang des Fritschlachweges und am Beginn des Weges Im Jagdgrund soll erhalten werden. Die Bauvorschriften wurden für Neu- oder Erweiterungsbauten in Anlehnung an Bestand und Landschaft erlassen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe ist das Planungsgebiet durch eine ca. 220 m von der Federbachbrücke entfernte Straßenbahnhaltestelle angeschlossen.

4.2.2 Individualverkehr

Die Erschließung für die Nutzungen des Bebauungsplangebietes erfolgt über den Fritschlachweg (verlängerte Pfarrstraße). Die Anlage einer weiteren Zufahrt für Pkw's ist überprüft worden, läßt sich aber aus technischen Gründen nicht realisieren. Hinzu kommt, daß die Sportanlagen bis auf den Bereich der Gehörlosen überwiegend stadtteilbezogen genutzt werden.

Am Fritschlachweg sind 27 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Für die Sportanlagen entlang der Hermann-Schneider-Allee stehen außerhalb des Geltungsbereiches, im Bebauungsplan Nr. 553 "Waidweg", 72 Stellplätze zur Verfügung, die zusammen mit dem Festplatz genutzt werden (Doppelnutzung). Für die Sportflächen entlang "Im Jagdgrund" sind ca. 110 private Stellplätze ausgewiesen.

4.2.3 Radwege

Die Fritschlach ist an drei Stellen an das Fahrradwegenetz der Stadt angeschlossen und von Radwegen durchzogen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Strom-, Frischwasserversorgung und Entwässerung sind für die Sportflächen und das Mischgebiet vorgesehen. Für die Entsorgung der vorhandenen Wohnbebauung und der vorgesehenen Bauten für das Sportgelände wird in der Straße "Im Jagdgrund" und am "Fritschlachweg" ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal in folgenden Teilstrecken verlegt:

- a) "Im Jagdgrund" zwischen Fritschlachweg und Birkenhof
und
- b) Fritschlachweg zwischen Federbach und Schützenverein.

Für die Regenwasservorflut wird der bestehende offene Graben nördlich des Birkenhofs verwendet, während für den Schmutzwasserabfluß am Endpunkt des bereits vorhandenen Kanals, südlich des Birkenhofes, die Vorflut besteht.

Der Bau der Erschließungskanäle hat den vollständigen Aufbruch der vorhandenen Straßen zur Folge und erfordert daher den sofortigen Straßenbau im Anschluß an den Kanalbau. Da insbesondere die neue Straße "Im Jagdgrund" bis zu maximal 0,70 m angehoben werden muß, werden auch Änderungen in den Einfahrts- und Vorgartenbereichen der bestehenden Wohnhäuser notwendig.

An die Frischwasserversorgung können auch der Kleintierzuchtverein und die Kleingärten angeschlossen werden.

Die Kanalplanung ist im Benehmen mit dem Tiefbauamt aufzustellen. Für Einleitungen in Gewässer bedarf es der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Oberflächenentwässerung der Wege erfolgt wie bisher seitlich ins Gelände oder - soweit vorhanden - in die parallel zu den Wegen verlaufenden Gräben.

Im Gebiet Fritschlach besteht seit Jahren eine teilweise Stromversorgung. Zur sicheren Versorgung und zum Schutz der vorhandenen Stromkunden in diesem Gebiet haben die Stadtwerke vorgesehen, am Fritschlachweg eine Transformatorenstation zu erstellen und die vorhandenen Niederspannungsfreileitungen daran anzubinden.

Im Fritschlachweg und in der Straße Im Jagdgrund werden Erdkabel verlegt.

5. Flächenbilanz (überschlägig)

Mischgebiet einschl. privater Grün- und Wasserflächen	ca. 3,33 ha
Dorfgebiet	ca. 1,10 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,54 ha
Sondergebiet - Kleintierzuchtanlage	ca. 0,87 ha
Öffentliche Grünfläche	
- Dauerkleingärten	ca. 0,78 ha
- Sportanlagen	ca. 14,55 ha
- Grünanlagen	ca. 5,78 ha
Öffentl. Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 2,51 ha
Öffentl. Wasserfläche (Federbach)	ca. 0,40 ha
Gesamtfläche	<u>ca. 31,86 ha</u>

6. Bodenordnung

Der Grundbesitz ist überwiegend in städtischem Besitz. Ein Bodenordnungsverfahren erfolgt nicht. Soweit Flächen für öffentliche Zwecke (Erschließung) benötigt werden, erwirbt diese die Stadt.

7. Sozialplan

Der am Fritschlachweg 15 vorhandene Schrottlager- und Verwertungsbetrieb entspricht nicht den dort ausgewiesenen Nutzungen (Mischgebiet und öffentliche, dem Spiel und Sport dienende Grünfläche). Eine Verlagerung dieses Betriebes ist mittelfristig nicht zu erreichen. Die Betriebsanlagen sollen daher bis zu einer sich bietenden Verlagerungsmöglichkeit Bestandsschutz genießen, d. h. die Gemeinde hat mittelfristig nicht die Absicht, im Wege von Abbruchgebieten und dergleichen den Wegzug des Betriebes bzw. die Betriebsaufgabe zu erzwingen. Hinsichtlich der Betriebsflächen, die in die ausgewiesene Grünfläche fallen, gilt dies jedoch nur so lange, bis diese Flächen zur Anlage der vorgesehenen Spiel- und Sporteinrichtungen benötigt werden. Insoweit wären die Betriebseinrichtungen (Lagerhalle, Lagerplatz) im dort ausgewiesenen Baubereich der Mischgebietsfläche unterzu-

bringen. Letzteres ist dem Betrieb ohne besondere Sozialmaßnahmen zuzumuten. Evtl. wäre dann eine Teilverlagerung erforderlich.

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Straße "Im Jagdgrund" und "Fritschlachweg" bis Sportbereichsgrenze

Grunderwerb	ca.	45.000,-	DM
Fahrbahn	ca.	413.000,-	DM
Entwässerung der Fahrbahn	ca.	138.000,-	DM
Bordsteine	ca.	153.000,-	DM
Gehwege	ca.	186.000,-	DM
Parkflächen	ca.	64.000,-	DM
Fahrbahn Parkplatz	ca.	20.000,-	DM
Entwässerung der Fahrbahn	ca.	6.000,-	DM
Bordsteine Parkplatz	ca.	7.000,-	DM
Beleuchtung	ca.	40.000,-	DM
Grünflächen (Verkehrsgrün)	ca.	100.000,-	DM
Einzelbäume	ca.	44.000,-	DM
Freilegung und Erdbewegung "Im Jagdgrund"	ca.	270.000,-	DM
Kinderspielplatz	ca.	75.000,-	DM
Bolzplatz	ca.	89.000,-	DM
Gesamt	ca.	1.650.000,-	DM
10 % Stadtanteil	ca.	165.000,-	DM
Rückersatz	ca.	1.485.000,-	DM

Der größte Teil (ca. 1.075.000,- DM) des Rückersatzes geht zu Lasten der Stadt für Sportflächen. Nur für die noch zu bildenden Erbbaugrundstücke der Sportvereine sowie für die Wohnbebauung ist ein Rückersatz (ca. 410.000,- DM) möglich.

8.2 Übriger Bereich

Parkflächen Saumweg	ca.	29.000,-	DM
Kinderspielplatz Saumweg	ca.	76.520,-	DM
	ca.	105.520,-	DM

Für diese Kosten ist kein Rückersatz möglich, da sie dem überörtlichen Einzugsbereich dienen bzw. für das Naherholungsgebiet sind (siehe Begründung 4.1.1 Sportanlagen und Naherholung).

8.3	Ausbaukosten	
	Kosten für Regen- und Schmutz-	
	wasserkanal auf eine Länge von	
	rd. 600 m	ca. 600.000,- DM
	Erweiterung des Grabensystems	ca. 120.000,- DM
	Erneuerung der Federbachbrücke	
	wegen unzureichender Trag-	
	fähigkeit	ca. 600.000,- DM
	Gesamtkosten	ca. 1.320.000,- DM
8.4	Auffüllkosten für Sportflächen DJK	ca. 450.000,- DM

9. Finanzierung

Von den Gesamtkosten in Höhe von 3,0 Mio. DM ist in der mittelfristigen Finanzplanung 1983 bis 1987 lediglich der Erschließungsaufwand in Höhe von rd. 1,7 Mio. DM erfaßt. Der Bebauungsplan kann daher erst realisiert werden, wenn für die vorausgehenden Ausbaumaßnahmen entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt werden können. Über die Finanzierung der nachfolgenden Ausbau- und Auffüllmaßnahmen muß ebenfalls noch entschieden werden.

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. Mischgebiet
 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
 - 2.1.1 Der Kniestock, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut, darf maximal 0,50 m betragen.

- 2.1.2 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$ vorgeschrieben. Als Dacheindeckung sind dunkelfarbige Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- 2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf derselben Dachfläche nicht zulässig. Dachgaupen sind nur als Einzelgaupen zulässig. Breite maximal 1,4 m, lichte Höhe 1,2 m. Abstand von Gaupe zu Gaupe mindestens 1,0 m. Die Dächer der Gaupen sind als flachgeneigtes Satteldach auszubilden.
- 2.2 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Im Vorgartenbereich sind Rabatte bis zu einer Höhe von 0,30 m, im rückwärtigen Gartenbereich ein Maschendrahtzaun von maximal 1,80 m Höhe zulässig.
- 2.3 Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

II. Dorfgebiet

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
- 1.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
- 1.1.1 Der Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut darf maximal 0,50 m betragen.
- 1.1.2 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von $30^{\circ} \pm 2^{\circ}$ vorgeschrieben. Als Dacheindeckung sind dunkelfarbige Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.
- 1.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf derselben Dachfläche nicht zulässig. Dachgaupen sind nur als Einzelgaupen zulässig. Breite maximal 1,4 m, lichte Höhe 1,25 m, Abstand Gaupe zu Gaupe mindestens 1,0 m. Die Dächer der Gaupen sind als flachgeneigtes Satteldach auszubilden.
- 1.2 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Im Vorgartenbereich sind Rabatte bis zu einer Höhe von 0,30 m, im rückwärtigen Gartenbereich ein Maschendrahtzaun von maximal 1,8 m Höhe zulässig.

III. Sportanlagen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Die Sportanlagen sind zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).
 - 1.2 Der Turnierparkplatz ist an den im Plan eingetragenen Standorten durch Absperrpfosten zu versehen und darf nur während der Turniere benutzt werden.
 - 1.3 Bei Turnieren sind die vorhandenen Obstbäume durch Absperrungen so zu sichern, daß keine Beschädigungen am Astwerk und an den Stämmen entstehen.
 - 1.4 Falls die Rasennarbe im Bereich der ausgewiesenen Zufahrten der Verkehrsbelastung nicht standhält, ist diese als Schotterrasen auszubilden. Die Fläche des Turnierparkplatzes ist in seinem derzeitigen Zustand als Wiese zu belassen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
 - 2.1.1 Die Stallungen sind wahlweise aus Holz, Sichtmauerwerk, verputztem oder geschlämmtem Mauerwerk zu erstellen.
 - 2.1.2 Die maximale Traufhöhe der Stallungen darf 2,5 m und die maximale Gesamthöhe dieses Gebäudes darf 3,5 m nicht überschreiten.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.
 - 2.1.3 Die Dachausbildung der Stallungen ist als Satteldach mit einer Neigung von 10° - 35° und einer dunkelfarbigen Dachdeckung vorzunehmen.

IV. Kleingartenanlage

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

Zulässig sind Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum stundenweisen Aufenthalt. Sie dürfen keine Feuerstätten enthalten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)
Pro Kleingarten darf nur ein Gartenhaus errichtet werden mit einer Grundfläche von maximal 9 qm.

1.3 Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO)
Die Gartenhäuser sind mit einem Abstand von 1,0 m von der nördlichen Parzellengrenze zu bauen. Der Abstand der Gartenhäuser untereinander muß mindestens 6,0 m betragen.

1.4 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
Der im Bebauungsplan gekennzeichnete, erhaltenswerte vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)

2.1.1 Die Traufhöhe darf 2,1 m und die Gesamthöhe 3,0 m nicht überschreiten.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

2.1.2 Die Gartenhausaußenwände sind aus Holz zu erstellen und in einem dunklen Holzfarbton zu behandeln.

2.1.3 Die Dachausbildung ist als Satteldach mit einer Neigung von 10° - 30° und die Dacheindeckung mit dunkelfarbigem Material zu erstellen.

2.2 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Zulässig ist nur Maschendraht mit einer Höhe von maximal 1,5 m.

V. Kleintierzuchtanlage

1. Die Nutzung der einzelnen Parzellen ist nur zum Zwecke der Kleintierhaltung in beschränktem, nicht gewerblichem Umfang zulässig.

2. Die Kleintierzuchtanlage ist durch eine durchgehende Hecke entlang der Gebietsgrenze abzapflanzen. Die Anlagen sind einzugrünen.

Die Kleintierzuchtanlage darf nur zum Fritschlachweg hin Zugänge und Zufahrten aufweisen. Die Einfriedigung darf eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten und ist aus Maschendraht ohne durchgehendes Fundament zu errichten.

3. Pro Parzelle darf nur ein Gebäude errichtet werden. Zulässig ist das Erstellen eines Kleintierhauses, das auch einen Raum zum stundenweisen Aufenthalt aufweisen kann. Die Grundfläche für das Kleintierhaus darf einschließlich etwaiger überdachter Sitzterrasse maximal 30 qm betragen.
4. Die Kleintierhäuser sind wahlweise aus Holz, Sichtmauerwerk, verputztem oder geschlammtem Mauerwerk zu erstellen.

Die Gebäudehöhe darf 3,2 m über Stichwegniveau nicht überschreiten. Die Dachausbildung ist als Pultdach mit einer Neigung bis zu 22° und einer dunkelfarbigem Dachdeckung vorzunehmen.
5. Garagen und überdachte Stellplätze sowie das Aufstellen von Campingwagen und dergleichen sind nicht zulässig.

VI. Allgemeine Vorschriften für das Gesamtgebiet

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
 - 1.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
 - 1.2 Ausnahmsweise können bei bestehenden Freileitungen kleinere notwendige Netzzusammenschlüsse erfolgen.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10.1977 gültigen Fassung.
2. Ver- und Entsorgung
Für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Müllbehälter sind an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standplätzen bzw. innerhalb der Grundstücke nicht weiter als 15 m von einer befahrbaren Straße bzw. Weg entfernt aufzustellen.

Die Satzung der Stadt Karlsruhe über die Beseitigung von Abfällen, insbesondere § 6, ist zu beachten.

Die im Kleingartengebiet und im Sondergebiet anfallenden pflanzlichen Abfälle sind auf den Grundstücken zu verkompostieren. Hausmüllähnliche Abfälle sind in die den Wohngrundstücken des jeweiligen Parzellenbenutzers zugeordneten Hausmüllgefäße einzubringen.

Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne über Standplatz und Transportweg der Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen.

3. Notschornsteine

In Wohnungen ohne Einzelfeuerstellen für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstätte an einen Rauchschoenstein möglich sein.

4. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden.

5. Sockelhöhe

Die an die Entwässerung anzuschließenden Gebäude müssen eine Sockelhöhe, gemessen von Gehweghinterkante in der Mitte des Grundstücks bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses, von mindestens 0,30 m aufweisen.

6. Landschaftsschutzgebiet

Die Sportflächen entlang der Hermann-Schneider-Allee, die öffentlichen Parkplätze und der Kleintierzuchtverein liegen im Landschaftsschutzgebiet. Auffüllungen sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

7. Sportstätten

Die Ausweisung der Sporteinrichtung erfolgt nach den künftigen Richtlinien des derzeit in Aufstellung befindlichen Sportstättenleitplans, die Ausbildung gemäß den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft - Kommunale Spitzenverbände - zum "Goldenen Plan".

8. Im Planbereich muß mit Überschwemmungen gerechnet werden. Maximaler Grundwasserstand 105,50 m über NN.

9. Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Planungsgebiet ist unverbindlich.
10. Die Fläche des Bebauungsplanbereiches liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserwerkes "Kastenwört". Bei Baumaßnahmen sind dessen Schutzbestimmungen einzuhalten.
11. Über das Gebiet führen von der Umspannanlage Daxlanden her Höchst- und Hochspannungsfreileitungen in südlicher und südöstlicher Richtung. Bei Arbeiten innerhalb der Schutzbereiche dieser elektrischen Freileitungen sind die besonderen Sicherheitsbestimmungen der Badenwerk AG zu beachten.
12. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.
13. Bei Gebiet IV und V dürfen keine Flächen über 25 qm durch Beton, Bitumen, Verbundpflaster u. ä. befestigt werden. Zufahrten innerhalb des Grundstücks dürfen höchstens mit Mineralbeton befestigt werden.

Nr. 13-24/0218/36

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 29.02.1985

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

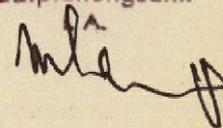
gez.



Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt:

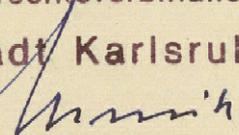
Karlsruhe, den - 8. OKT. 85.

Stadtplanungsamt



Der durch Beschluß des Gemeinderats vom ~~09.10.84~~ als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 73 Abs. 6 der LBO mit der Bekanntmachung am ~~22.03.85~~ rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe


Schmitt
Stadtsyndikus



Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BBauG)

am .24.04.1975.....

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbeschluß)

am .15.05.1984.....

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

vom .18.06.1984. bis .18.07.1984.

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen

am .09.10.1984.....

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 73 Abs. 6 Satz 2 LBO unter Nr. 13-24/0218/36.....)

am .27.02.1985.....

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 73 Abs. 6 Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung

am .22.03.1985.....

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

ab .22.03.1985.....