

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN ZÜNDHÜTLE

ÄNDERUNG

**BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
UND HINWEISE**

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 10.06.1986 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 73 Abs. 6 der LBO mit der Bekanntmachung am 10.10.1986 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus

ENTWURF: PROF. DIPL. ING. J. A. HEINZ JAKUBEIT, ARCHITEKT, KARLSRUHE

KARLSRUHE, DEN 05.08.1985

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:

Müller

Quast

FASSUNG VOM 07.04.1986

1. Aufgabe und Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Zündhüte" ist seit dem 18.04.1980 rechtsverbindlich. Große Bereiche dieses Baugebiets sind inzwischen nach diesem Plan realisiert bzw. noch in der Ausführung begriffen. Der zur Änderung anstehende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weist unter anderem Baubereiche für ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausgruppen in Ketten- und Winkelhausform mit Flachdach- und Pultdachaufbauten auf, die bis heute noch nicht gebaut sind.

Die Änderung der Baubereiche WR 1 bis WR 5 und WR 8 mit ihren für das Gesamtgebiet überdurchschnittlich großen Grundstücken wird aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- derzeit besteht erhöhter Bedarf an kleineren, für breitere Bevölkerungsschichten erschwinglichen Einfamilienhausgrundstücken
- auf den Grundstücken soll kostengünstiges Bauen möglich sein
- es besteht die Notwendigkeit der Wohnwertverbesserung (Verringerung der anfallenden Immissionen) bei den B 3-nahen Gebäuden durch veränderte bauliche Maßnahmen.

2. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

- wie bisher -

3- Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

- wie bisher -

4. Planbereichsabgrenzung und Bestand

Das ca. 1,96 ha große Planungsgebiet im nördlichen Teil des "Zündhütles" wird begrenzt:

- im Nordwesten und Nordosten durch den ausgeführten Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße 3 bzw. entlang der Zufahrtsstraße zum Baugebiet
- im Südosten durch die Grundstücke Nr. 22101, 22104 - 22106, 22108 und die Straße "Am Zündhüte" und "Max-Born-Straße"
- im Südwesten durch die Grundstücke Nr. 22076 - 22078, 22136 - 22138, 22142 und 22143.

In diesem Bereich befinden sich jetzt 28 Baugrundstücke, die bis auf 6 alle derzeit noch in städt. Eigentum sind. Die Größe dieser Grundstücke bewegt sich zwischen 390 qm und 714 qm, im Mittel ca. 552 qm.

Die Änderungen im einzelnen ergeben sich aus den nachfolgenden geänderten Ziffern 5, 6, 7, 8 und 10.

5. Erschließung und Versorgung

- Äußere und innere Erschließung wie bisher -

Private Stellplätze:

Für die neu geplanten 34 Gebäude ist je eine Garage im Haus selbst vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze:

Im Plangebiet werden zu den bisher vorgesehenen öffentlichen Parkplätzen weitere 4 entlang "Am Zündhüte" angelegt.

Anschluß an Ver- und Entsorgungsanlagen:

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vollständig, die Erschließungsstraßen im Rohbau vorhanden.

6. Grundüberlegungen zur Bebauung

Der Planbereich ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei soll es auch verbleiben; jedoch ist es die Zielsetzung, die Zahl der Baugrundstücke durch Verkleinerung der jeweiligen Einheiten um 13 zu erhöhen. Dazu sind u. a. folgende Änderungen vorgesehen:

- a) Zur Erweiterung der erdgeschossigen Wohnflächen erhalten die Gebäude im Bereich WR 2 30° geneigte, giebelständige Satteldächer, die im Mittel nicht über die ursprünglich geplante Flachdachtraufe hinausgehen,
- b) in den Bereichen WR 3, 3 a, 5a, 5 werden die Kettenhäuser parallel zur Bundesstraße 3 mit zusammenhängenden, tal-seits geneigten Pultdachaufbauten zur effektiveren Abschirmung des Verkehrslärms versehen;
- c) die Gebäude im Bereich WR 1 und WR 5a (entlang des Fußweges Grundstück Nr. 22089) werden dem Hanggefälle entsprechend abgestaffelt, um die Talsicht der davon oberhalb liegenden Häuser nicht zu reduzieren;
- d) in den Teilbereichen WR 6 und WR 7 wird unter Beibehaltung der bisherigen Baubereiche und in WR 8 das Errichten eines Satteldaches ermöglicht;
- e) ferner werden mit Ausnahme der Bereiche WR 6 und WR 7 die Baubereiche geringfügig verändert und in der Straße "Am Zündhüte" werden zusätzlich 4 Besucherparkplätze angelegt. Die Grünfläche im Dreieckszwickel "Am Zündhüte" wurde infolge der veränderten Erschließung der dort angrenzenden Grundstücke etwas vergrößert.

Insgesamt gesehen kann davon ausgegangen werden, daß aus städtebaulicher Sicht die klare Erlebbarkeit der ursprünglich geplanten freiräumlichen Sequenzen im öffentlichen Erschließungsbereich trotz geringfügiger Modifikation der

alten Baulinien und Baugrenzen gewahrt bleibt. Die besondere landschaftliche Qualität der Hangsituation wird durch die geplanten Veränderungen in den o. g. Bereichen insgesamt gestalterisch an Geschlossenheit und damit an städtebaulicher Homogenität gewinnen.

7. Planungsstatistik

	Bisheriger Plan	Änderungsplan
Reines Wohngebiet	1,60 ha	1,54 ha
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	0,05 ha	0,05 ha
Verkehrsfläche - Wohnwege - Parkplätze	0,30 ha 0,01 ha	0,34 ha 0,03 ha
Gesamtfläche	1,96 ha	1,96 ha

	Bisheriger Plan	Änderungsplan
Zahl der Gebäude gesamt	28	41
Zahl der Wohneinheiten	53	58
Zahl der Einwohner	122	133

8. Kosten

8.1 Durch die Neuplanung entstehender Aufwand

Verbindungswege	ca. 34.000,00 DM
Saumsteine	ca. 5.000,00 DM
Beleuchtung	ca. 5.000,00 DM
Entwässerung der Wege	ca. 15.000,00 DM
Parkflächen	ca. 9.000,00 DM
Grünflächen	ca. 3.000,00 DM
Kinderspielplatz	ca. 2.000,00 DM
	ca. 73.000,00 DM
Rückersatz 90 %	ca. 66.000,00 DM
Stadtanteil 10 %	ca. 7.000,00 DM

8.2 Durch Neuplanung entfallender Aufwand (Alter Bebauungsplan)

Parkflächen	ca. 2 000,00 DM
Grünflächen	ca. 2 000,00 DM
Einzelbäume	ca. 5 000,00 DM
Spielplatz	ca. 8 000,00 DM
	<u>ca. 17 000,00 DM</u>
Rückersatz 90 %	ca. 15 000,00 DM
Stadtanteil 10 %	<u>ca. 2 000,00 DM</u>

Gegenüberstellung der Kosten

Durch Änderung entstehender Aufwand Ausbau alter Bebauungsplan	ca. 73 000,00 DM
wegfallend	<u>ca. 17 000,00 DM</u>
Mehrkosten	ca. 56 000,00 DM
Rückersatz 90 %	<u>ca. 50 000,00 DM</u>
Stadtanteil 10 %	<u>ca. 6 000,00 DM</u>

9. Finanzierung

Die Kosten für die Planänderung können aus laufenden Haushaltsmitteln bestritten werden.

10. Folgeverfahren und Planverwirklichung

Die Grundstücke befinden sich bis auf 6 Stück im Eigentum der Stadt. Die neue Aufteilung der Baugrundstücke erfolgt mittels Veränderungsnachweis.

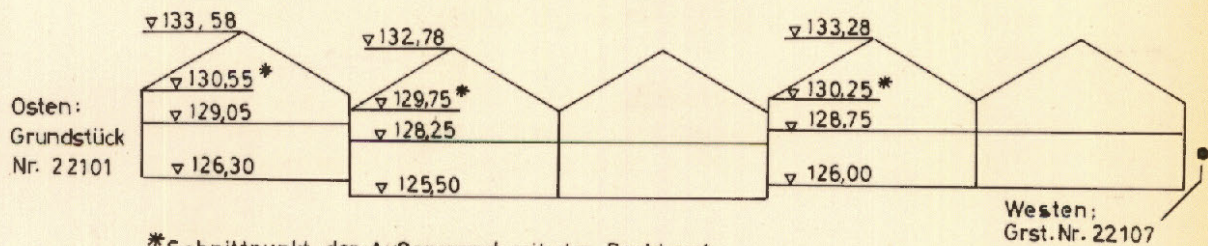
11. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan einschließlich der Schemaschnitte ist zeichnerisch erläuternder Bestandteil der Begründung. Er enthält darüber hinaus verbindliche Festsetzungen über Terrassen außerhalb der Baubereiche und der Pultdachaufbauten (siehe Ziffer I. 7 und II. 1.5.2 der schriftlichen Festsetzungen).

Schriftliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung
- wie bisher -
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1-2.2 - wie bisher -
- 2.3 Dem jeweils die Geschößzahl betreffenden Schabloneneintrag liegt die Definition über Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 5 LBO in der neuen Fassung vom 28.11.1983 zugrunde.
3. - 5. - wie bisher -
6. Höhenlage der baulichen Anlagen
- wie bisher -
- 6.1 Höhenlage der baulichen Anlagen im Abschnitt WR 2

Für die im Bereich WR 2 geplanten Gebäude sind die nachstehend aufgeführten Wand- und Firsthöhen zwingend einzuhalten.



7. - wie bisher -
Abweichend davon können jedoch die im Gestaltungsplan dargestellten Terrassen außerhalb der Baubereiche zugelassen werden.
8. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten zu errichten.
- 9.-13. - wie bisher -
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 73 LBO
1. Dachform
- 1.1-1.4 - wie bisher -

1.5.1 In dem Baugebiet WR 4 sind nur Flachdächer zulässig. Pultdachförmige Aufkantungungen über max. 1/3 der Gesamtdachfläche z. B. als Belichtungssheds sind erlaubt. Die Neigung der Pultdachaufkantungungen darf zwischen 30° und 45° betragen.

Die maximale Wandhöhe über dem zweiten Vollgeschoß darf maximal 0,75 m betragen, wobei als Wandhöhe die Höhe der Außenmauer zwischen Oberkante Rohfußboden des letzten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut gilt.

1.5.2 In den Gebieten WR 1, 3, 3a, 5 und 5a sind die Flachdächer entsprechend der Darstellung im Gestaltungsplan mit talseits geneigten Pultdachaufbauten abzuschließen. Neigung des Pultdachs 30° +/- 2°.

Die Tiefe der Pultdachaufbauten darf

- in den WR 1 und 5a max. 2,5 m

- in den WR 3, 3a und 5 max. 4,0 m

betragen, jeweils gemessen ab der talseitigen Außenwandkante.

1.5.3 In den Baugebieten WR 3, 3a und 5 gelten für die Gebäude, die parallel zu den Straßen "Am Zündhüttele" und "Max-Born-Straße" angeordnet sind folgende Höhenfestsetzungen:

- Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens 0,30 m über dem Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte.
- Zur Erschließungsstraße hin eine Wandhöhe von maximal 3,0 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut.
- Talseits (gegenüber der rückwärtigen Grundstücksgrenze) eine Wandhöhe von maximal 5,80 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut. Dabei ist die von der Baurechtsbehörde festzulegende Geländeoberfläche maßgebend.

1.6-1.12 - wie bisher -

2. - 8. - wie bisher -

9. Im übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des seit dem 18.04.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zündhüttele" unverändert fort.

III. H i n w e i s e

1. - 15. - wie bisher -

16. Es wird empfohlen, bei den an den Lärmschutzwahl der B 3 angrenzenden Grundstücken jeweils an der talseitigen Grundstücksgrenze einen Betonsockel zu errichten, um den Abfluß von Oberflächenwasser auf das benachbarte Grundstück zu verhindern.

Im übrigen verbleibt es bei den bisherigen Hinweisen des Bebauungsplans.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 BBauG vom Gemeinderat am 10.06.1986 als Satzung beschlossen. Sie wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 11.06.1986

Müller
Dullenkopf
Oberbürgermeister



Nr. 13-24/02-18/5

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den 15.9.1986

Regierungspräsidium
Karlsruhe

Heinrich



Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 73 Abs. 6 Satz 2 LBO unter Nr. 13-24/02-18/5.....

am 15.09.1986.....

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

am 10.10.1986.....

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

ab 10.10.1986.....