

BEBAUUNGSPLAN LOHWIESENWEG

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Diese Fertigung stimmt mit
dem ausgefertigten Original
des Bebauungsplanes überein.



Handwritten signature

KARLSRUHE, DEN 03. 12. 1984

DER OBERBÜRGERMEISTER:

gez. Prof. Dr. Seiler

STADTPLANUNGSAMT:

Handwritten signature

GARTENBAUAMT:

Handwritten signature

1. **Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf einer landschaftsbezogenen, städtebaulichen Neuordnung, da die Zersiedelung dieses Außenbereiches mit Kleinbauten einen Grad erreicht hat, der es erforderlich werden läßt, diese Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken. Die landschaftliche Lage und die Ausstattung mit natürlichen Elementen weisen diesen Landschaftsraum als einen wichtigen Naherholungsbereich für Bulach aus. Die ausgewiesenen Nutzungen entsprechen dem Bedarf an Gartenhausgrundstücken und Kleingärten, der sich aus der Nähe zu den Wohngebieten des Stadtteils Bulach ergibt. Zudem werden dringend Sportflächen für einen Bulacher Sportverein benötigt, der von seinem bisherigen Standort wegen dem Ausbau der Südtangente (IV. Abschnitt) verlagert werden muß und für den wegen der räumlichen Nähe zu Bulach derzeit keine anderen Flächen zur Verfügung stehen. Die Ausweisung der Sportflächen richtet sich auch nach der Bedarfsermittlung des Sportstättenleitplanes Karlsruhe. Demnach besteht für Oberreut/Bulach längerfristig ein Fehlbedarf an Sportanlagen, der zum Teil durch den vorliegenden Planentwurf abgedeckt werden soll.
2. **Vorbereitende Bauleitplanung**
Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.
3. **Bestandsaufnahme**
 - 3.1 **Räumlicher Geltungsbereich**
Das ca. 28,1 ha große Planungsgebiet im Süden von Bulach wird begrenzt:
 - Im Norden und Osten von der Hauptbahn Freiburg - Karlsruhe und von der Güterbahn nach Ettlingen
 - Im Süden von der nördlichen Waldgrenze der Forstlach
 - Im Westen von dem Weggrundstück Nr. 21033 und der südlichen Verlängerung der Litzenhardtstraße Grundstück Nr. 21639/2.
 - 3.2 **Baubestand im Planungsgebiet**
Im Planbereich liegt die Freiluftschaltanlage der Bundesbahn, mehrere Clubgebäude verschiedener Vereine, ein paar Wohngebäude und einige Gartenhäuser.

- 3.3 Naturräumliche Gegebenheiten
Ein Teil des Planbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die dort vorgesehene Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. private Grünfläche steht aber zu dem Landschaftsschutzgebiet in keinem Widerspruch, da gemäß § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen im Regelfall zulässig ist.

Der bisher gemessene maximale Grundwasserstand in diesem Gebiet betrug 113,80 m ü. NN. Aus diesem Grunde sind die Straßen und insbesondere die Sportflächen in bezug auf ihre Dränagen entsprechend hoch anzulegen (mind. 114,00 m ü. NN).

- 3.4 Grundbesitz
Die Grundstücke befinden sich zum großen Teil in Privatbesitz und zu einem kleinen Teil in städtischer Hand.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

- 4.1.1 Sportanlagen (öffentliche Grünfläche, SO₂ und SO₃)
Die geplanten Sportanlagen werden zu einer stadtteilbezogenen Anlage zusammengefaßt. Zusätzlich zu dem vorhandenen Sportclub werden Flächen für den infolge des Südtangentenausbaus zu verlagernden Sportverein ausgewiesen. Jedem Verein soll dabei soweit als möglich ein umfassendes Spiel- und Sportangebot für seine Mitglieder ermöglicht werden. Die Ausweisung orientiert sich dabei auch an den Realisierungsmöglichkeiten und an den Einwohnern im Einzugsbereich. Die vorhandenen und geplanten Tennisplätze werden über den Stadtteil Bulach hinaus auch teilweise den Bedarf des Stadtteils Oberreut - nach Endausbau des künftigen Wohngebietes "Feldlage III" - mit abdecken. Zudem sind die geplanten Tennisplätze und das Mehrzweckfeld für den vorhandenen Sportclub erst längerfristig zu realisieren, da das in diesem Bereich vorhandene Normalspielfeld erst kürzlich neu ausgebaut wurde und solange bespielt werden soll, bis der geplante zweite Sportplatz angelegt ist.

Der Hundesportverein bleibt am vorhandenen Standort. Der Pistolenschießstand und der Hundedressurplatz der Deutschen Budnesbahn werden als Bestand übernommen.

4.1.2 Gartenhausgebiet (SO₁) und Dauerkleingärten (SO_F)
Entsprechend der bisherigen Nutzung und dem großen Bedarf an Gartenhausgrundstücken und Kleingärten wurden im Planbereich entsprechende Flächen ausgewiesen. Im Bereich des geplanten Gartenhausgebietes entstanden nach dem Krieg Einfachhäuser mit Wohnnutzung, die seinerzeit den dringendsten Bedarf mit abdeckten. Nach den heutigen stadtplanerischen Zielvorstellungen und unter Berücksichtigung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist jedoch eine Wohnnutzung in diesem Bereich aus folgenden Gründen nicht mehr zu vertreten:

- Entwicklung einer Splittersiedlung
- Kein Zusammenhang mit der bebauten Ortslage des Stadtteils Bulach
- Fehlen eines Teils der Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Belastung der landschaftlichen Situation
- Diese Einfachhäuser entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen.

Aus diesen Gründen soll mittel- bis längerfristig die noch vorhandene Wohnnutzung zugunsten der Entwicklung des geplanten Gartenhausgebietes aufgegeben werden. Um einer Zersiedelung des Gebietes entgegenzuwirken, wird für das Gartenhausgebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 650 qm festgesetzt. Aufgrund der meist schmalen Grundstücke ist eine Sonderbauweise vorgesehen, nach der die Gartenhäuser untereinander 15,0 m Abstand einhalten sollen.

Abweichend von der in der Planzeichenverordnung vorgesehenen Darstellung wurde im Sondergebiet 5 nicht das Planzeichen "Sondergebiet" verwendet, sondern wegen der besseren Darstellung und zur leichteren Unterscheidung der Sondergebiete untereinander, das Planzeichen "öffentliche Grünflächen - Dauerkleingärten" angewandt. Genauso wurde beim Sondergebiet 4 mit dem Planzeichen "Flächen für die Landwirtschaft" verfahren.

4.1.3 Flächen für die Landwirtschaft (SO₄)
Die Flächen für landwirtschaftliche Nutzung werden unterteilt in die dem Wald vorgelagerten Flächen, die unter Landschaftsschutz gestellt sind, und die an das Gartenhausgebiet und an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücke, auf denen neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch eine beschränkte Tierhaltung ermöglicht wird. Dies soll zu einer Bereicherung des Naherholungsbereiches beitragen und gleichzeitig dem Bedarf nach Kleintierhaltung entgegenkommen. In diesem letztgenannten Teil wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1 000 qm festgesetzt.

Des weiteren stehen der landwirtschaftlichen Nutzung, die als private Grünfläche festgesetzten Wiesenflächen für die Weidewirtschaft zur Verfügung. Die Festsetzung "private Grünfläche" ist aber auch noch dahingehend offen, daß sie nicht zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung zu dienen braucht bzw. nicht ihr allein vorbehalten bleibt.

Bei der Möglichkeit, die Grundstücke mit einer Einfriedigung zu versehen, erfolgte eine allgemeine Beschränkung auf 1,0 m Höhe. Hierbei gehen die gestalterischen Zielsetzungen davon aus, Einfriedigungen nur insoweit zuzulassen, daß sie im Landschaftsbild so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Soweit bei der Haltung von Großtieren auf den Grundstücken eine höhere Einfriedigung zugelassen wird, erfolgt dies in der Erwartung, daß derartige Anlagen nicht ausschließlich im gesamten Plangebiet verwirklicht werden.

4.1.4 Bundesbahnanlage

Die Freiluftschaltanlage (angrenzend an die Hauptbahn Freiburg - Karlsruhe) der Deutschen Bundesbahn wird als Bestand übernommen.

4.2 Grünordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Kinzig-Murg-Niederung mit ihren typischen feuchteren Niederungsböden und der Pflanzengesellschaft der Hainbuchenwälder auf kalkärmeren Böden.

Das Landschaftsbild wird durch den Waldrand der Forstlach und die gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung sowie die Sportanlagen geprägt.

Als Belastung des Landschaftsbildes und auch des Natur- und Landschaftshaushaltes müssen der Autowracksammelplatz und ähnliche Nutzungen im südlichen Teil angesehen werden. Diese müssen deshalb aufgegeben werden.

Die Böden, die gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden, haben überwiegend Bodenzahlen unter 50, sie gehen sogar bis auf 38 herunter.

Durch seine Lage und naturräumliche Ausstattung ist dieser Landschaftsraum ein wichtiger Naherholungsbereich für Bublach, und es ist deshalb Ziel der Grünordnung, die vorhandenen landschaftlichen Elemente wie Baumreihen, Hecken, Waldrand zu erhalten und gemäß den Grundsätzen des Naturschutzgesetzes eine Ergänzung vorzusehen.

Durch die Anlage des Fußweges am Wald wird dem Spaziergänger unter Ausnutzung des positiven Randeffektes dieser Niederungsteil erschlossen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt von der verlängerten Litzenhardtstraße aus über den Lohwiesenweg, der bis zu den Stellplätzen der Sportanlagen ausgebaut wird. Die weitere interne Erschließung wird über das bestehende Wegenetz abgewickelt, das an einigen Stellen ergänzt werden muß.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Zur Abdeckung des von den Sportflächen einschließlich der geplanten Gebäude ausgehenden Stellplatzbedarfs sind im Bereich der Grünflächen und teilweise im Straßenbereich insgesamt ca. 185 Stellplätze ausgewiesen.

4.3.3 Geh- und Radwege

Der Planbereich ist an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt durch die Verbindungswege "Bulach - Litzenhardtstraße - Ettligen" und "Bulach - Bahnübergang am Petergraben" - Weiherfeld-Dammerstock" gut angeschlossen. Das Plangebiet selbst ist durch Fuß- und Radwege durchzogen, die im Übrigen die Verbindung zum angrenzenden Waldgebiet herstellen.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Der Sportbereich wird an das städtische Kanalnetz (Trennsystem) angeschlossen. Für das Gartenhausgebiet und die Kleingartenanlage ist weder eine Energie- und Wasserversorgung noch eine öffentliche Grundstücksentwässerung vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser soll soweit als möglich zur Versickerung gebracht werden. Ansonsten wird das abzuleitende Regenwasser dem Lohwiesengraben zugeführt, der durch einen am Petergraben ständig geschlossenen Schieber als Rückhalteraum und Versickerungsmulde ausgebildet werden muß. Der Schmutzwasserabfluß erfolgt zu dem in der verlängerten Litzenhardtstraße liegenden "Ettlinger Sammler". Eine Wasser- bzw. Stromversorgung ist teilweise vorhanden. Ein weiterer Ausbau des Versorgungsnetzes über den bisherigen Umfang hinaus ist nicht beabsichtigt.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Sondergebiet

- Gartenhausgebiet	ca. 5,2 ha	18,5 %
- Hundedressurplatz	ca. 1,1 ha	3,9 %
- Pistolenschießstand	ca. 0,7 ha	2,5 %
Übertrag	ca. 7,0 ha	24,9 %

Übertrag:	ca. 7,0 ha	24,9 %
Flächen für die Landwirtschaft		
- ohne Tierhaltung	ca. 3,0 ha	10,7 %
- mit Tierhaltung	ca. 3,9 ha	13,9 %
Private Grünfläche	ca. 1,5 ha	5,3 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 2,8 ha	10,0 %
Bundesbahnanlage	ca. 0,1 ha	0,4 %
Öffentliche Grünflächen		
- Dauerkleingärten	ca. 0,7 ha	2,5 %
- Sportanlagen	ca. 7,0 ha	24,9 %
- Grünanlage	ca. 0,2 ha	0,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	ca. 1,7 ha	6,0 %
Öffentliche Wasserfläche	ca. 0,2 ha	0,7 %
Gesamtfläche	ca. 28,1 ha	100,0 %

6. Bodenordnung
Ein Bodenordnungsverfahren nach BBauG ist nicht beabsichtigt. Die für die geplanten Maßnahmen notwendigen Flächen werden durch die Stadt erworben.
7. Grundsätze für soziale Maßnahmen
Die im Planbereich vorhandenen Kfz-Abschlepp- und Schrottlagerbetriebe entsprechen nicht den dort ausgewiesenen Nutzungen (dem Spiel und Sport dienende Grünfläche). Die Betriebe müssen daher verlagert werden. Die Stadt bemüht sich derzeit um gleichwertige Ersatzgrundstücke. Für den einen Betrieb besteht evtl. in absehbarer Zeit die Möglichkeit, ein Grundstück im Rheinhafengebiet zu beziehen. Das gleiche gilt für die im Plangebiet vorhandenen Einfachhäuser, die den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen nicht mehr entsprechen. Auch hier hat die Stadt bereits Kontakt aufgenommen und ist bemüht, geeignete Lösungen zu finden.
8. Kosten (überschlägig)
- 8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten
- | | |
|--|----------------|
| Erbewegung und Freilegung | ca. 85.000 DM |
| zu erwerbende Grundstücksflächen | ca. 67.000 DM |
| Fahrbahn (hierin ca. 51.000 DM
Entwässerungsanteil) | ca. 204.000 DM |
| Bordsteine und Rinnenplatten | ca. 60.000 DM |
| Übertrag | ca. 416.000 DM |

Übertrag:	ca. 416.000 DM
Verbindungswege	ca. 277.000 DM
10 Einzelbäume	ca. 10.000 DM
Parkflächen	ca. 58.000 DM
Beleuchtung	ca. 72.000 DM
Gesamt	<u>ca. 833.000 DM</u>
10 % Stadtanteil	ca. 83.000 DM
Rückersatz durch Anliegerbeiträge	<u>ca. 750.000 DM</u>

Auf städtische Sportflächen entfallen ca. 184.000 DM.

8.2	Sonstige Kosten	
	Verlegung eines Regen- und Schmutzwasserkanals auf rund 130 lfdm.	ca. 75.000 DM
	Rampe im linken Damm des Petergrabens	ca. 10.000 DM
	Gründerwerb	ca. 376.000 DM
	Verkehrsgrün	ca. 139.000 DM
	Verbindungswege (Landwirtschaft)	ca. 336.000 DM
	Abbruchkosten	ca. 277.000 DM
	Gesamt	<u>ca. 1.213.000 DM</u>

9. Finanzierung
Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung
1987 ff bereitgestellt werden.

Schriftliche Festsetzungen

I. Sondergebiet 1 - Gartenhausgebiet

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Gartenhausgebiet dient der kleingärtnerischen Nutzung und Erholung. Zulässig ist pro Grundstück ein Gartenhaus (weitere Gebäude sind nicht zulässig).

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

Zur Erstellung eines Gartenhauses bedarf es eines Grundstückes mit einer Mindestgröße von 650 qm. Hiervon können bei Einhaltung der sonstigen Festsetzungen Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Grundstück eine Größe von mindestens 500 qm hat und mindestens 9,0 m breit ist.
 - 1.2 Garagen und überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sowie das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist nicht zulässig.
 - 1.3 Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Der Abstand benachbarter Gartenhäuser muß mindestens 15,0 m betragen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Abstände zu solchen Gebäuden nicht eingehalten werden, die bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vorhanden waren.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
 - 2.1.1 Die Gartenhäuseraußenwände sind in Holz zu erstellen und in einem dunklen Holzfarbton zu behandeln.
 - 2.1.2 Für die Dacheindeckung sind Ziegel, Dachpappe, Bitumenwellplatten oder andere Materialien in dunkler Farbe (dunkelrot, dunkelbraun, anthrazit) zu verwenden.
 - 2.1.3 Die maximale Wandhöhe darf 2,3 m und die maximale Gesamthöhe 3,3 m betragen.

Als Wandhöhe gilt die Höhe der Außenmauer zwischen Oberkante Fußboden und dem Berührungspunkt mit der Dachhaut. Die Oberkante des Fußbodens darf nicht höher als 0,15 m über der Oberkante des Haupteintragsweges liegen.

- 2.1.4 Auffüllen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Als Einfriedigungen sind nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m ohne Stacheldraht mit Holz- oder Eisenpfosten zulässig.

II. Sondergebiet 2

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Sondergebiet 2 dient der Hundedressur und Schießübungen im Rahmen der Bahnbetriebszwecke und der sportlichen Ausübung. Zulässig sind:
 - a) Schießstände
 - b) Gebäude mit Gemeinschaftsräumen zum vorübergehenden Aufenthalt sowie Räume zur Unterbringung notwendiger Gerätschaften und Gegenstände
 - c) Hundedressuranlagen (z. B. Sprungwände)
 - d) Hundezwingeranlagen zum vorübergehenden Aufenthalt der Hunde
 - 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Schießstände und Hundezwingeranlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baubereiche anzuordnen. Hundedressuranlagen, ausgenommen Gebäude, sind auch außerhalb der Baubereiche allgemein zulässig.
 - 1.3 Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
Die Festsetzungen über die Gestaltung der Gartenhäuser (siehe Ziffer I.2.1 und folgende) sind auch für die unter Ziffer II.1.1 b) genannten Gebäude bindend.

III. Sondergebiet 3

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Sondergebiet 3 dient ausschließlich dem Hundedressur-sport. Zulässig sind:
 - a) Gebäude mit Gemeinschaftsräumen zum vorübergehenden Auf-enthalt sowie Räume zur Unterbringung notwendiger Gerät-schaften und Gegenstände
 - b) Hundedressuranlagen (z. B. Sprungwände)
 - c) Hundezwingeranlagen zum vorübergehenden Aufenthalt der Hunde
 - 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Das unter 1.1 a) genannte Gebäude und Hundezwingeranlagen sind innerhalb des ausgewiesenen Baubereiches anzuordnen.

Hundedressuranlagen, ausgenommen Gebäude, sind auch außer-halb des Baubereiches allgemein zulässig.
 - 1.3 Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
Die Festsetzungen über die Gestaltung der Gartenhäuser (siehe Ziffer I.2.1 und folgende) sind auch für das unter III.1.1 a) genannte Gebäude bindend.

IV. Sondergebiet 4

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Sondergebiet dient der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der nichtgewerblichen Tierhaltung. Auf einem Grund-stück dürfen maximal zwei Großtiere wie z. B. Pferde bzw. zwei Kleintiere gehalten werden.

Zulässig sind:

- a) Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung, ausgenommen Wohngebäude
- b) pro Grundstück ein Gebäude von max. 30 qm für Tierhaltung. Die Futterlagerung ist innerhalb dieses Gebäudes unterzubringen.

Zur Errichtung eines unter b) genannten Gebäudes bedarf es eines Grundstückes mit einer Mindestgröße von 1 000 qm.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Gartenhäuser (siehe Ziffer I.2.1.1 bis 2.1.4) sind auch für das unter IV.1.1 b) genannte Gebäude bindend.

2.2 Als Einfriedigung sind nur maximal 1,0 m hohe Weidezäune ohne Stacheldraht mit Holzpfosten zulässig.

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

V. Sondergebiet 5 - Dauerkleingärten

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.83 (BGBl I S. 210). Zulässig ist pro Kleingarten eine Gartenlaube (weitere Gebäude sind unzulässig) bis maximal 12 qm Grundfläche, einschließlich Vordach und überdachter Terrasse, das der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt dient. Die Gartenlauben dürfen keine Feuerstätten enthalten. Als Toilette ist nur ein Trockenklosett zulässig. Toiletten mit Abwassergruben sind unzulässig.

Zur Errichtung einer Gartenlaube bedarf es eines Grundstückes mit einer Mindestgröße von 250 qm.

1.2 Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.

1.3 Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Der Abstand benachbarter Gartenlauben muß mindestens 6 m, von der jeweils vorgenommenen Parzellenabgrenzung mindestens 1,5 m betragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)
- 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
- 2.1.1 Die Außenwände der Gartenlauben sind aus Holz zu erstellen und in einem dunklen Holzfarbton zu behandeln.
- 2.1.2 Für die Dachdeckung sind dunkelfarbige Materialien zu verwenden.
- 2.1.3 Die maximale Wandhöhe darf 2,1 m betragen. Als Wandhöhe gilt die Höhe Außenmauer zwischen Oberkante Fußboden und dem Berührungspunkt mit der Dachhaut. Die Oberkante des Fußbodens darf nicht höher als 0,15 m über der Oberkante des Haupterschließungsweges liegen.
- 2.1.4 Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Als Einfriedigungen der Gesamtanlage ist nur Maschendraht bis 1,5 m Höhe ohne Stacheldraht mit Holz- oder Eisenpfosten zulässig.

VI. Sonstige Festsetzungen für den gesamten Planbereich

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)
- 1.1 Die im Bebauungsplan dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten.
- 1.2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten sind großkronige standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.3 An den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für mehrreihige Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.
- 1.4 Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Waldabstandsflächen). Diese Festsetzung gilt nicht im Bereich der geplanten 100 m-Laufbahn und im Bereich der vorhandenen Schießstände im Sondergebiet 2.

VII. Übergangsregelungen

1. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 21634 ist abweichend von den zeichnerischen Festsetzungen der derzeit vorhandene Auto-wracklager- und -verwertungsbetrieb zulässig, solange dieser vom derzeitigen Inhaber noch ununterbrochen weiter betrieben wird.

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 Satzung der Stadt Karlsruhe über die Beseitigung von Abfällen, insbesondere § 6, ist zu beachten. Die Müllbehälter sind innerhalb der Grundstücke nicht weiter als 15 m von einer befahrbaren Straße bzw. Weg entfernt aufzustellen. Die in den Gartenhausgebieten und in den Dauerkleingärten 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 den stufenlosen Transportweg der Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen.
3. **Archäologische Funde**
Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (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. Vorhandene Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DschG wird hingewiesen.
4. **Regenwasserversickerung**
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungen verwendet werden.
5. **Leitungen und Kabel im Planbereich**
Innerhalb des Planbereiches befinden sich Frei- und Kabelleitungen der Badenwerk AG und der Deutschen Bundesbahn. Bei Detailplanungen über die von den Leitungen betroffenen Grundstücke und in deren Nachbarschaft und vor Beginn von Tiefbauarbeiten und Baumpflanzungen müssen die Badenwerk AG und die Deutsche Bundesbahn rechtzeitig hinzugezogen werden.

Beschluß des Planungsaus-
schusses zur Aufstellung
eines Bebauungsplanes
(§ 2 Abs. 1 BBauG)

am 07.12.1978.....

Bebauungsplanentwurf vom
Gemeinderat gebilligt
(zugleich Auslegungsbe-
schluß)

am 17.09.1985.....

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

vom 14.10.1985 bis 14.11.1985..

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Ver-
fahrens vom Gemeinderat am 09.09.1986 als Satzung (§ 10 BBauG)
beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 16.09.1986.....

Oberbürgermeister

Genehmigt durch das Regie-
rungspräsidium Karlsruhe
(§ 11 BBauG, § 73 Abs. 6
Satz 2 LBO unter Nr.

13-24/0218/136.....

am 19.12.1986.....

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

am 24.01.1987.....

Beim Stadtplanungsamt zu
jedermann Einsicht bereit-
gehalten (§ 12 Satz 1 BBauG
n. F.)

ab 24.01.1987.....