

STADT KARLSRUHE

NR. 627 ~~B~~

BEBAUUNGSPLAN

ALBUFER RÜPPURR

ZWISCHEN ST. NIKOLAUS KIRCHE
UND BURBACHER STRASSE

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

DIPL - ING DIETRICH OERTEL FREIER ARCHITEKT BDA SRL
WEINBRENNERSTR. 58 7500 KARLSRUHE 21

KARLSRUHE, DEN 30. 11. 1981

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

Martin

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

am 27.04.1978

Bebauungsplanentwurf vom
Gemeinderat gebilligt
(zugleich Auslegungsbe-
schluß)

am 15.01.1985

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

vom 25.02.1985 bis 25.03.1985

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Ver-
fahrens vom Gemeinderat am 13.01.1987 als Satzung (§ 10 BBauG)
beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 06.02.1987

Prof. Dr. Seiler
Oberbürgermeister

Genehmigt durch das Regie-
rungspräsidium Karlsruhe
(§ 11 BBauG, § 73 Abs. 6
Satz 2 LBO unter Nr.
.22-24/0218/121.....

am 05.05.1987

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

am 29.05.1987

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

ab 29.05.1987

1

Bebauungsplan "Albufer Rüppurr zwischen St.-Nikolaus-Kirche und
Burbacher Straße"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet umfaßt einen großen Teil des alten Straßendorfes Rüppurr. In weiten Teilen ist die charakteristische ein- bis zweigeschossige, einseitige Grenzbebauung noch erhalten. Die Häuser sind mit Steildächern versehen und begleiten giebelständig die Straße.

In den letzten Jahrzehnten wurden bis zu zweigeschossige Neubauten, auch in der zweiten Reihe, nach der damals geltenden "Bauordnung der Stadt Karlsruhe" von 1958 in offener Bauweise erstellt. Um das alte Ortsbild zu erhalten und den Landschaftsraum des Albufers vor Beeinträchtigungen zu schützen und weil die städtische Bauordnung inzwischen außer Kraft getreten ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch die neue Planung soll eine geordnete Wohnbebauung in den rückwärtigen Teilen der besonders tiefen Grundstücke ermöglicht werden. Außerdem soll zugunsten einer Erhaltung der ursprünglichen straßenbegleitenden Grenzbebauung und einer Sicherung der Albuferzone durch Ausweisung von privater Grünfläche entlang der Alb u. a. die weitere Ausbreitung von Großbetrieben verhindert werden. Speziell in der Lange Straße führt nämlich der Verkehr von und zu den zahlreich vorhandenen Gewerbebetrieben zu starken Beeinträchtigungen für die Anwohner.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen. Gründe für die baldige Durchführung des Bebauungsplanes sind:

- Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum am Rande des alten Ortskerns ohne den Bau neuer Erschließungsanlagen
- Erhalt des ortstypischen Straßenbildes mit giebelständiger Bebauung
- Sicherung einer geordneten Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen
- Schutz des Landschaftsraumes entlang der Alb durch Ausweisung von privaten Grünflächen
- Ausweisung eines Südzuganges zum Friedhof Rüppurr

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 14,5 ha große Planungsgebiet in Rüppurr wird begrenzt:

- Im Norden durch die St.-Nikolaus-Kirche.
- Im Osten durch die Rastatter Straße bzw. durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Langen Straße.
- Im Süden durch die Burbacher Straße.
- Im Westen durch die Alb und die Grundstücke Nr. 26160, 26161 und 26169.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt innerhalb der im Aufstellungsbeschluß festgelegten Grenzen.

Die Grundstücke Nr. 10130, 10131, 10133, 10150, 10374, 10584, 10588, 10589, 10592 und 10593 werden von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zerschnitten, da die Planaussagen dem Erhalt und der Entwicklung der Lange Straße/Rastatter Straße dienen, die abgeschnittenen, östlich der Planbereichsgrenze liegenden Grundstücksteile aber entsprechend der Gestaltung der Pfauen- und Herrenalber Straße zu bebauen sind.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Alb-Pfinz-Saalbach-Niederung, die nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Bei den Böden handelt es sich vorwiegend um tiefgründige Kies- und Sandböden.

Im Westen tangiert die von zahlreichen Bäumen und Büschen gesäumte Alb das Planungsgebiet. Die Uferzone bildet den natürlichen Abschluß des bebauten Ortsgebietes zu den angrenzenden Wiesen und Äckern.

Die Gärten bis zur Alb sind überwiegend mit Obstbäumen bestanden. Entlang der Alb befindet sich ein lückenhafter Baumbestand, vorwiegend aus Erlen, Pappeln und Eschen.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Der Charakter der Lange Straße und Rastatter Straße wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Hauptgebäude mit steilen Satteldächern. Die Gebäude sind zum größten Teil einseitig auf die nördlichen Grundstücksgrenzen gebaut. Die Giebelseiten sind zur Straße hin orientiert. Größere Gewerbebetriebe

und ein Supermarkt entwickelten sich mit ihren Baukörpern bis an das Albufer hin. Auf den tiefen Grundstücken westlich der Lange Straße/Rastatter Straße sind in der zweiten Reihe bereits mehrere Wohngebäude erstellt worden, welche aber größtenteils bezüglich Stellung, Dachform und Geschößzahl nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung entsprechen.

3.4 Grundbesitz

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil in privatem Besitz.

4. Planungskonzept

Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, die weitere bauliche Entwicklung im Hinblick auf eine Erhaltung des Ortsbildes und des Landschaftsraumes Albufer zu ordnen.

4.1 Baustruktur

Der Bebauungsplan greift die vorhandene dörfliche Baustruktur auf. Mit der Festsetzung einer einseitigen Grenzbebauung entlang der Lange Straße und Rastatter Straße, der Festlegung der maximalen Hausbreiten, der maximalen Wandhöhe (Traufhöhe) und der Dachneigung wird die Maßstäblichkeit des Straßenbildes erhalten und die Bebaubarkeit der teilweise schmalen Parzellen gewährleistet. Die an den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Baukörper sind eingeschossig mit einem weiteren möglichen Vollgeschoß im Dachraum.

Für die rückwärtige Bebauung an der Alb ist eine maximale Gebäudebreite (gemessen rechtwinklig zur Firstrichtung) von 9,00 m vorgeschrieben, um keine überhohen Firste zu erhalten. Zusätzlich wird für Rückgebäude, die als Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, die Firstrichtung in der Weise vorgeschrieben, daß die Dachflächen zur Alb hin ausgerichtet sind. Damit soll ein ruhiger Ortsrand erzielt werden. Bei Einzelhäusern hingegen ist auch eine Giebelstellung zur Alb hin gestalterisch noch vertretbar, da sich bei Einzelhäusern die Bebauung mehr auflockert. Für die Einzelgebäude ist daher keine Firstrichtung vorgeschrieben.

Die Angabe von absoluten Werten (qm) für die Grund- und Geschößflächen von Gebäuden sichert eine maßstäbliche Bebauung. Da die Bebauung sowohl den Bereich des Albufers, wie auch den öffentlichen Straßenraum prägt, sind detaillierte Festsetzungen zur Baugestaltung (siehe schriftliche Festsetzungen) erforderlich. Eine aufgelockerte Bebauung in der zweiten Reihe ermöglicht Durchblicke zum Albufer und eine gute Durchlüftung der Lange Straße und Rastatter Straße.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Grundstücke Lange Straße 30 - 36 eine Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber der in § 17 Abs. 1 BBauNVO festgesetzten GRZ vor. Darüber hinaus wurden im übrigen Planbereich absolute Grund- und Geschossflächen festgelegt, die im Einzelfall, z. B. bei einer Mindestgrundstücksgröße von 280 m², zu einer Überschreitung der Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung führen können. Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO zulässig, da in vorliegendem Falle städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine sinnvolle Neubebauung bei Erhaltung der vorhandenen Baustruktur zu ermöglichen. Dies wäre bei Einhaltung der Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht in befriedigendem Maße zu erreichen.

Aus Gründen der Ruhe für den Friedhof bei der Auferstehungskirche wurden die Mischgebiete gegliedert in MI 1 + MI 2, wobei im MI 2 nur Wohngebäude zulässig sind. Die Flächen von MI 2 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Friedhofs.

4.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden, die das Ortsbild prägen oder für die städtebauliche Entwicklung aus historischer Sicht von Bedeutung sind.

Von besonderer Bedeutung sind insbesondere folgende Gebäude der Grundstücke

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Rastatter Straße 22 | Grundstück Nr. 10059 |
| - Lange Straße 38 | " " 10296 |
| - " " 44 | " " 10301 |
| - " " 52 | " " 10074 |
| - " " 72 | " " 10324 |
| - " " 94/94 a | " " 10605 |
- sowie alle übrigen Gebäude, die als eingeschossige, giebelständige Wohngebäude mit steilen Satteldächern dem Bautyp des Gebäudes Lange Straße 44 entsprechen.

Aus diesen Gründen wird für die gesamten Gebäude im Planungsbereich ein Erhaltungsgebot nach § 39 h BBauG bestimmt.

Änderungen, Umbau- oder Abbruch von Gebäuden sind genehmigungspflichtig.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe über die entlang der Herrenalber Straße geführte Albtalbahn angeschlossen.

4.3.2 Individualverkehr

Die Lange Straße ist über die Rastatter Straße an die als Hauptverkehrsachse dienende Herrenalber Straße angeschlossen. Mit einem Zurückdrängen der größeren Gewerbebetriebe wird das Verkehrsaufkommen reduziert. Der vorhandene Straßenquerschnitt wird beibehalten.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden in Form von Längsparkierung entlang der Lange Straße und Rastatter Straße ausgewiesen. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Baugrundstücken angelegt.

4.3.4 Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe

Im Falle einer Grundstücksteilung wird die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung der rückwärtigen, nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücke durch Eintragung im Baulastenverzeichnis bzw. im Grundbuch gesichert.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz in der Lange Straße und Rastatter Straße gesichert. Die Parzelle Nr. 10104 wird mit Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten des Entsorgungsträgers (Tiefbauamt Karlsruhe) belastet. Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung, namentlich der im Bebauungsplan ausgewiesenen "zweiten Reihe" westlich der Lange Straße wird der Bau einer Trafostation im Bereich des Friedhofes erforderlich. Hierzu wird die Parzelle Nr. 99192 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Karlsruhe) belastet.

4.4 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, die verbleibenden Freiflächen der Grundstücke zu erhalten und zu sichern. Dieses geschieht durch Pflanzgebote im entsprechend breiten Abstandsstreifen zwischen Baugrenze und Albufer.

Außerdem wird die Anlage einer Grünfläche zwischen Vordergebäude und der Bebauung in der zweiten Reihe festgesetzt. Damit wird bei einer möglichen Teilung der tiefen Grundstücke eine den an der Straße gelegenen Gebäuden zugeordnete rückwärtige Grünfläche gesichert.

An der Lange Straße sind zur Auflockerung des Straßenbildes und zur Gliederung des Parkstreifens kleinkronige Bäume vorgesehen.

Dort wo die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht möglich ist, sollen in den privaten Hofflächen Bäume so angepflanzt werden, daß sie in den Straßenraum optisch hineinwirken.

Die Uferzone entlang der Alb bildet den landschaftlichen Abschluß des bebauten Ortsgebietes zu den angrenzenden Wiesen und Äckern. Sie wird durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern dauerhaft gesichert.

Der vorhandene, zum Teil überalterte Bestand muß schrittweise erneuert werden.

4.5 Südzugang zum Friedhof Rüppurr

Von Süden kommende Friedhofsbesucher verschaffen sich auf einem schmalen und gefährvollen Pfad unmittelbar an der Alb Zugang zum Friedhof. Sie müßten andernfalls erhebliche Umwege in Kauf nehmen, um zum Friedhof zu gelangen. Der Südzugang ist vor allem für ältere Mitbürger von großer Bedeutung, da die meisten von ihnen den Friedhof zu Fuß besuchen. Um ihnen einen gefahrlosen und interessanten Zugang zu ermöglichen, ist der Südzugang erforderlich.

5. Umweltbelastung - Verkehrslärm

Beachtliche Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes gehen von folgenden Anlagen aus:

1. Erschließungsstraßen des Gebietes - Rastatter Straße, Scheibenhardter Weg, Lange Straße;
2. Herrenalber Straße (Landesstraße 561) einschließlich der dazu parallel verlaufenden Straßenbahnlinie;
3. Bundesautobahn (A 5), die in ca. 550 m südlich des Planbereiches verläuft;

4. Bahnlinie Karlsruhe - Ettlingen - Rastatt, die westlich des Plangebiets verläuft; die geringste Entfernung - ca. 330 m - ist am südlichen Ende des Plangebiets bei Lange Straße 106 gegeben.

Für Gebäude, die unmittelbar an die Rastatter Straße, Scheibenhardter Weg und Lange Straße angrenzen, und die keine Abstandsflächen zu diesen Straßen besitzen, sind an der Vorderfront folgende Werte ermittelt worden:

	nachts	tags
- Rastatter Straße von St.-Nikolaus-Kirche bis Scheibenhardter Weg	54 dB (A)	62 dB (A)
- Rastatter Straße südlich des Scheibenhardter Wegs	56 dB (A)	65 dB (A)
- Lange Straße zwischen Rastatter Straße und Burbacher Straße	55 dB (A)	64 dB (A)

Die Herrenalber Straße einschließlich der Straßenbahnlinie belastet die Wohngebäude Rastatter Straße 97 - 99 auf der Rückseite. Gemessen wurden:

	nachts	tags
- am Gebäude Rastatter Straße 99	53 dB (A)	63 dB (A)

Die Bundesautobahn belastet die Grundstücke am südlichen Ende der Lange Straße. An dem der BAB nächstgelegenen Immissionsort treten folgende Schalldruckpegel auf:

	nachts	tags
- Gebäude Lange Straße 109	52 dB (A)	*)

Der Schienenlärm der Bundesbahnstrecke Karlsruhe - Ettlingen - Rastatt belastet die Gebäude auf der Westseite der Lange Straße. An der der Bahnlinie zugewandten nächstgelegenen Seite des Geländes:

	nachts	tags
- Lange Straße 106 mit	58 dB (A)	*)

- *) Im Falle der BAB und der Bahnstrecke fällt der Tagwert nicht zusätzlich ins Gewicht, da bei derartigen Verkehrslinien der Tagwert jedenfalls nicht um ein größeres Maß überschritten wird als der Nachtwert. Auf die Ermittlung der Tagwerte konnte deshalb in diesen beiden Fällen von vornherein verzichtet werden.

Diese Daten überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Entwurf 1982 -, wonach im Mischgebiet nach Möglichkeit Nachtpegel von 50 dB (A) und Tagpegel von 60 dB (A) eingehalten werden sollen, um den gebietspezifischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die ermittelten Lärmwerte gelten - wie bereits erwähnt - nur für die dem Lärm zugewandten Gebäudefronten, auf den Baugrundstücken selbst nehmen sie mit zunehmender Grundstückstiefe ab, wobei das Maß der Reduzierung wesentlich durch die örtlich vorgegebenen unterschiedlichen Bedingungen (Gebäudeabstände, Abstände zwischen den Gebäuden und dergleichen) beeinflusst wird. Ohne Berücksichtigung der vorgenannten örtlichen Einflüsse, also bei gänzlich ungehinderter Schallausbreitung, würden die Orientierungswerte gegenüber dem Verkehrslärm der Rastatter- bzw. Lange Straße erst im Abstand von 20 m zur vorderen Grundstücksgrenze zu erreichen sein. Demnach müßten die Gebäude generell um dieses Abstandsmaß von diesen Straßen zurückgesetzt werden, sofern erwogen werden würde, allein durch ein Abrücken mit den Gebäuden von der Straße die Orientierungswerte einzuhalten.

Die Planungsziele sind u. a. darauf ausgerichtet, das historisch gewachsene Straßenbild sowohl hinsichtlich der Gebäudestellungen als auch seiner Nutzungsstruktur zu erhalten. Aus diesen Gründen bleiben etwaige planerische Überlegungen außer Betracht, den Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen andere bauliche Anlagen mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen vorzulagern oder die zuvor erwähnten Abstände einzuhalten.

Aktive Schutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden gegenüber dem Verkehrslärm Lange Straße/Rastatter Straße und Herrenalber Straße scheiden sowohl aus Platzgründen (insbesondere Lange Straße/Rastatter Straße) als auch aus straßengestalterischen Gründen aus.

Ausgehend von dieser Sachlage und den gegebenen Zielsetzungen ist dem Verkehrslärm nur mit Maßnahmen am Gebäude selbst zu begegnen (sogenannter passiver Schallschutz). In Betracht kämen in erster Linie Schallschutzfenster und eine entsprechende Dimensionierung des Mauerwerks, aber auch Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen bei der Grundrißplanung. Bei den genannten Lärmpegeln erscheint es angezeigt, solche Maßnahmen bereits im Plan vorzuschreiben (vgl. dazu Ziffer 1.6 der schriftlichen Festsetzungen).

Hingegen wäre es nicht gänzlich ausgeschlossen, mit aktiven Schutzmaßnahmen den Verkehrslärm der BAB und der Bahnstrecke entsprechend zu reduzieren. Hiervon ist jedoch Abstand genommen worden, nachdem die insoweit festgestellten Lärmpegel

die Orientierungswerte nur geringfügig überschreiten, d. h. das Maß der Überschreitung liegt noch unterhalb der Wahrnehmungsgrenze. Dazu bleibt noch ergänzend zu erwähnen, daß der ermittelte Pegel des Schienenverkehrslärms in der Bewertung infolge seiner geringen Lästigkeit um 5 dB (A) zu verringern ist und der vorliegend angegebene Lärmpegel der BAB bereits unter Berücksichtigung der vom Straßenbaulastträger für den sechsspurigen Ausbau der BAB vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen errechnet wurde.

6. Statistik

Mischgebeit	ca. 11,54 ha	79,48 %
Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche)	ca. 0,24 ha	1,65 %
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	ca. 1,97 ha	13,57 %
öffentliche Grünflächen (Friedhof)	ca. 0,77 ha	5,30 %
Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 14,52 ha	100,00 %

7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die benötigten öffentlichen Flächen werden von der Stadt erworben.

Um eine Bebaubarkeit der Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu sichern, wird die Mindestgröße der Grundstücke festgelegt.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, daß die beabsichtigten Maßnahmen sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken (§ 13 a Abs. 1 BBauG).

9. Kosten (überschlägig)

Verkehrsgrün	ca. 5 000,-- DM
18 Einzelbäume mit Parkscheiben	ca. 23 000,-- DM
Herstellung Südzugang Friedhof	ca. 7 000,-- DM
Grunderwerb für Südzugang	ca. 2 500,-- DM
	ca. 37 500,-- DM

Die Kosten gehen voll zu Lasten der Stadt, da die Rastatter Straße und die Lange Straße alte Ortsstraßen sind.

10. Finanzierung

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

I. Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1.1 - Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.
- Des weiteren werden die Mischgebiete in der Weise gegliedert, daß im Bereich der Mischgebietsflächen (MI)2 nur Wohngebäude zulässig sind.

- 1.1.2 Garagen und Stellplätze sind im Mischgebiet MI 1 westlich der Lange Straße und Rastatter Straße nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

- 1.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, ausgenommen Kinderspielgeräte, sind westlich der Lange Straße und Rastatter Straße außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- 1.1.4 Die Überschreitung der im zeichnerischen Teil festgelegten Grund- und Geschoßfläche kann bis zu der für die betreffende Gebietsart in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Höchstgrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, insbesondere solche, die auf die Größe und Gestaltung der Baukörper Einfluß ausüben.

1.2 Bauweise

1.2.1 Abweichende Bauweise "a 1"

Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von maximal 30 m zu errichten.

1.2.2 Abweichende Bauweise "a 2"

Die Gebäude sind ohne Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze und mit doppeltem Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze als Einzelhäuser mit einer Straßenfrontlänge von maximal 10 m zu errichten. Die Möglichkeit der Baurechtsbehörde, nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 LBO im Einzelfalle geringere Abstandsflächen zuzulassen, bleibt unberührt.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

- 1.3.1 Auf straßenseitig schief angeschnittenen Grundstücken müssen rechtwinklige Baukörper erstellt werden. Dabei ist abweichend von der durchgezogenen Baulinie das Gebäude nur mit einer Kante an der Baulinie zu errichten.

1.3.2 Gebäudestellung im Bereich der Bauweise "a 2"

Die Gebäude sind mit ihren Firstrichtungen parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

1.3.3 Gebäude nach der geschlossenen Bauweise

Die Gebäude sind mit ihren Firstrichtungen senkrecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Die Mindestgröße der Baugrundstücke westlich der Lange Straße/ Rastatter Straße wird auf 280 qm festgesetzt.

1.5 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

1.5.1 Entlang des Albufers sind auf den privaten Grundstücken standortgerechte Laubbäume (Erle oder Esche) zu pflanzen, deren Anzahl einem Maß von "je 10 m Uferlänge des jeweiligen Grundstücks" zu entsprechen hat. Der unmittelbare Uferbereich ist durch die Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern wie Weiden, Hartriegel, Schneeball und Holunder zu gestalten.

Auf den Baugrundstücken entlang der Lange Straße ist bei einer Grundstücksbreite von mehr als 16 m im Zuge von Um- oder Neu- baumaßnahmen mindestens ein standortgerechter Baum im Abstand von maximal 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Außerdem ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laub- baum bzw. Obstbaum zu pflanzen, sofern diese Quote nicht be- reits durch die Baumpflanzgebote nach Satz 1 und 3 erfüllt wird.

Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl der obengenannten Pflanzgebote angerechnet.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Lei- tungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

1.5.2 Bestehende Bepflanzungen entlang des Gewässers (Alb) sind auf eine Tiefe von mindestens 5,0 m unversehrt zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

1.5.3 Werden Vorder- und Hintergebäude zu Wohnzwecken genutzt, so ist eine dem Vordergebäude angeschlossene Grünfläche von mindestens 40 qm anzulegen (zugleich Verpflichtung i. S. von § 73 Abs. 1 Ziffer 5 LBO).

1.6 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG

An den Gebäuden sind zum Schutz gegenüber den Verkehrslärmimmissionen geeignete Maßnahmen zu treffen, die bei bewohnten Räumen einen Innenraumpegel nachts von 35 dB (A) gewährleisten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO

2.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

2.1.1 Die Wandhöhe wird auf maximal 3,5 m festgelegt. Bei den zur Alb gelegenen Rückgebäuden kann die Wandhöhe auf bis zu 4 m erhöht werden, wenn der Sockel des Gebäudes auf 50 cm begrenzt wird.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

2.1.2 Firstrichtung und Gebäudetiefe im Bereich der Bauweise "a 1"

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit ihren Firstrichtungen senkrecht zu der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Das Längenmaß der Gebäude, rechtwinklig zur Firstlinie gemessen, darf maximal 9,0 m betragen.

2.1.3 Öffnungen sind in den auf der seitlichen Grundstücksgrenze stehenden Gebäudeaußenwänden nicht zulässig.

2.1.4 Die sichtbaren Wandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farben auszuführen. Reine Farben sind durch Zugabe anderer Farben abzutönen.

Verkleidungen, auch Teilverkleidungen der Außenwände, sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig.

2.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der direkt an der Straße stehenden Gebäude muß mind. 0,70 m bis max. 1,0 m über der festgelegten Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern von 45° - 48° Neigung zu versehen. Der Dachüberstand für die an der Straße stehenden Hauptgebäude muß 0,40 m betragen.

2.2.2 Garagen sind mit Satteldächern, Pultdächern oder Flachdächern, die mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung versehen sind, zu gestalten.

- 2.2.3 Als Dacheindeckung sind naturrote bis altrote Ziegel zu verwenden.
- 2.2.4 Als Dachaufbauten sind nur Einzelgaupen zulässig. Die folgenden Maße sind einzuhalten:
- Der Abstand der Gaupen von der Giebelwand muß mind. 1,50 m betragen.
 - Die Gesamtbreite einer Gaupe darf 1,50 m und die Gesamthöhe darf 1,35 m nicht überschreiten.
 - Der Abstand der Gaupen untereinander muß mindestens so breit sein wie die Gaupe selbst.
 - Zwischen Traufe und Dachgaupe sind mindestens 3 Reihen Dachziegel anzuordnen.

Dachgaupen einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Höhe, Breite und Form zu gestalten. Zwerchgiebel fallen nicht unter den Begriff der in Satz 1 bis 3 geregelten Dachaufbauten.

- 2.2.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.6 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Breite von 0,50 m bis max. 1,0 m als Hochformat zulässig.
- 2.3 Nicht überbaute Flächen § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO
- Die Vorgärten und privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4 Gebäudeabstände § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO
- Zwischen den direkt an der Erschließungsstraße stehenden Hauptgebäuden und den Hauptgebäuden in der zweiten Reihe ist ein Gebäudeabstand von mindestens 10,0 m einzuhalten.
- 2.5 Einfriedigungen § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO i. V. m. § 13 Abs. 3 LBO
- 2.5.1 Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
- 2.5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind westlich der Lange Straße und Rastatter Straße Einfriedigungen nur als freiwachsende Hecken zulässig; in die Hecke kann ein Maschendrahtzaun eingezogen werden.
- 2.6 Abgrabungen und Aufschüttungen § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO
- Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind unzulässig. Das vorhandene Geländeniveau ist beizubehalten.

- 2.7 Werbeanlagen § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO i. V. m. § 13 Abs. 3 LBO
- 2.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.
- 2.7.2 Unzulässig sind:
- Großflächenwerbung und Anschlagtafeln jeder Größe für Wirtschaftswerbung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Blinklicht und dgl.)
 - Lichtwerbung in grellen Farben
- 2.7.3 Die Höhe der Werbeanlagen darf bei bandartigen Anlagen 0,5 m und bei Einzelschildern und dgl. 0,7 m nicht überschreiten.
- 2.8 Antennenanlagen § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

II. Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bereich gekennzeichnet, in dem der Abbruch, der Umbau und die Änderungen einer Genehmigung nach § 39 h BBauG bedürfen.

Als erhaltenswert im Sinne des Satzes 1 kommen alle diejenigen baulichen Anlagen in Betracht, die

1. allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen (§ 39 h Abs. 3 Ziffer 1 BBauG)
- oder
2. für die städtebauliche Entwicklung aus historischer Sicht von Bedeutung sind (§ 39 h Abs. 3 Ziffer 2 BBauG).

III. Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10.1977 gültigen Fassung (BGBl Teil 1 vom 20.09.1977, S. 1764).

2. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Abfallbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt aufzustellen. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne über Standplätze und den befestigten, stufenlosen Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von max. 5 % aufweisen.

3. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Bei der südwestlichen Bebauung ist die Entwässerung der Kellerräume im freien Gefälle mittels Sinkkasten mit Rückstauverschluß nur dann möglich, wenn die Sockelhöhe mind. 0,80 m beträgt.

4. Regenwasserversickerung

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

5. Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß innerhalb des Geltungsbereiches insbesondere mit Funden und Bauresten des Mittelalters zu rechnen ist. Diese sind gemäß § 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 erhal-

ten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.

6. Denkmalschutz

Vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg gekennzeichneten Gebäude und Objekte ist die Denkmalschutzbehörde in jedem Einzelfall frühzeitig zu benachrichtigen. Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine, 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.

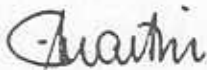
Entsprechende Hinweise sind in jeder Einzelbaugenehmigung aufzunehmen.

7. Maßnahmen jeglicher Art (Abgrabungen, Aufschüttungen, Mauern usw.), die den Charakter des Gewässers und seiner Uferböschung beeinträchtigen, sind unzulässig.

Karlsruhe, 30.11.1981

Fassung vom 13.01.1987

Stadtplanungsamt



Dr. Martin