

NR. 635 B

STADT KARLSRUHE

OSTSTADT

**BEBAUUNGSPLAN
KORNBLUMEN-, STUMPF- UND
HAID- u. NEU-STR. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE**

KARLSRUHE, DEN 4. 02. 1985

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

G. Maurer

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.05.1985

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

am 10.06.1986/10.03.1987

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

vom 28.07.1986 bis 05.09.1986
vom 06.04.1987 bis 08.05.1987
vom 18.04.1988 bis 18.05.1988

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

am 23.08.1988

Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs.3
BauGB ohne Beanstandung abgeschlossen
Regierungspräsidium Karlsruhe
Aktenzeichen 22-24/0218/101

am 09.12.1988

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als
Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 05.09.1988

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 30.12.1988

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 30.12.1988

Bebauungsplan "Kornblumen-, Stumpf- und Haid-und-Neu-Straße - Änderung"
in Karlsruhe-Oststadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Kornblumen-, Stumpf- und Haid-und-Neu-Straße" ist seit dem 26.04.1968 rechtsverbindlich. Der zur Änderung anstehende Teilbereich weist u. a. Baubereiche für Industriebetriebe und einen 20 m breiten Grünstreifen als Trennungselement zwischen Misch- und Industrieflächen aus.

Die Änderung dieses Teilbereiches wird aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Abrundung der unvollständigen Blockrandstruktur zwischen Kornblumen- und Haid-und-Neu-Straße durch Schaffung eines neuen Blockrandes an der Ostseite
- Ausweisung von Mischgebietsflächen als Überganszone zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet an der Parkstraße und dem Industriegebiet auf dem ehemaligen Singer-Areal
- zur Deckung des Bedarfs an kleinen Baueinheiten für Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnen werden quartiertypische kleinteilige Grundstücksflächen für drei- und viergeschossige, geschlossene Blockrandbebauung ausgewiesen
- Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung vom zentralen Bereich der Oststadt südlich der Haid-und-Neu-Straße zu den Erholungs- und Waldflächen im Norden unter Berücksichtigung vorhandener Fußwegachsen und in Verbindung mit dem im Bebauungsplan Nr. 343 festgesetzten Grünstreifen in vergleichbarer Form und Ausdehnung
- Einrichten von Kinderspielplätzen entlang dieser Grünverbindung
- Herstellung einer direkten Rad- und Fußwegverbindung zwischen Parkstraße und Hauptfriedhof über die verlängerte Kornblumenstraße
- Schaffung von separaten Zufahrten für den Schwerlastverkehr zum Fraunhofer Institut und zum rückwärtigen Areal über die Stumpfstraße, um das Wohnquartier an der Parkstraße entlang zu entlasten
- Umbau der vorhandenen und Neubau der ergänzenden Teilstücke der Erschließungsstraßen zwischen Kornblumen- und Haid-und-Neu-Straße zu Wohnstraßen
- Ausweisung der privaten Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen mit Begrünung zur Aufwertung der Blockinnenräume

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

Gründe für die unverzügliche Durchführung des Bebauungsplans sind:

Beseitigung der Industriebrache in unmittelbarer Nachbarschaft zu hochwertiger Wohnbebauung

Schaffung von neuen Arbeitsplätzen durch Ausweisung von Flächen für Dienstleistungsbetriebe und nichtstörendes Gewerbe

Herstellen von dringend notwendigen Rad- und Fußwegverbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung

Umfeldverbessernde Maßnahmen für das Demonstrativprojekt Technologiefabrik des Landes Baden-Württemberg

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,2 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kornblumenstraße
- im Osten durch die Grundstücke Nr. 2208 (Technologiefabrik) und 2209
- im Süden durch die Haid-und-Neu-Straße
- im Westen durch die Grenzen der Grundstücke Nr. 2203/2 - /8, 6585, 6586/1 - 6588 und 6591/1

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf, besitzt überwiegend tiefgründige Kies- und Sandböden.

Bis auf den Eingangsbereich an der Haid-und-Neu-Straße ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden.

Der bisher in diesem Gebiet maximal gemessene Grundwasserstand beträgt 110,90 m ü. NN.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Bis auf die denkmalgeschützten Gebäude Haid-und-Neu-Straße 1 (drei Geschosse) und 5 (vier Geschosse) sowie das zweigeschossige, ehemalige Kantinegebäude (Fa. Farben Holl) ist die Planungsfläche abgeräumt.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich zum größten Teil im städtischen Besitz (Haid-und-Neu-Straße 1 - 5 Privatbesitz bzw. Erbpacht).

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der Nutzung

Für die Baulandflächen wird als Nutzungsart Mischgebiet festgelegt. Es soll zwischen dem westlich angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiet" und dem östlich angrenzenden "Industriegebiet" eine Übergangszone zwischen Wohnen und Arbeiten bilden.

Das Baugebiet zählt zu den Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren. Die Bebauung soll in Anpassung an das westlich angrenzende Gebiet erfolgen. Ziel des Bebauungsplans ist auch in dieser innenstadtnahen Lage für Gewerbe und Dienstleistungen genügend große Räume in einer Ebene zu schaffen und zudem Wohnraum zu ermöglichen. Die festgelegten Werte - GRZ und GFZ - entsprechen den Werten, wie sie im Plangebiet und im westlich angrenzenden Gebiet bereits vorhanden sind.

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ist somit nach Absatz 9 begründet. Darüber hinaus ist die Überschreitung z.T. dadurch ausgeglichen, daß die notwendigen Stellplätze in unterirdischen Garagenanlagen geschaffen werden und dabei größere begrünte Freiflächen verbleiben; dies in Anknüpfung an die Regelung des § 21 Abs. 5 BauNVO, wonach die Geschoßflächen um die Flächenanteile notwendiger unterirdischer Stellplatzflächen erhöht werden kann. Ein weiterer Ausgleich bildet auch die Freifläche zwischen dem Mischgebiet und dem Industriegebiet.

4.2 Gestaltung

Die Wohnbebauung zwischen Kornblumen-, Park- und Haid-und-Neu-Straße wird geformt aus villenartig gestalteten Solitärbauten mit Überwiegend drei Geschossen, ausgebauten Dächern und vielfältigen Stilelementen, wie sie in der Zeit um die Jahrhundertwende üblich waren ("Eklektizismus" bis Jugendstil). Dieser Gestaltungsform soll sich die Neubebauung anpassen durch vertikale Fassadengliederungen, durch Übernahme der Fassadenaufteilung (Sockel, Sockelgeschoß im Erdgeschoß), plastische Ausbildung der Obergeschosse (Erker, Balkons), Beachtung der vorhandenen Traufkante, Schrägdach mit ausgebautem Dachgeschoß. Die gewachsene Baustruktur westlich des Plangebietes verlangt zudem als stadt-räumliche Kontinuität eine Schließung des Blockrandes im bisherigen Umfang.

Die Bebauung an der Haid-und-Neu-Straße, das ist die Baulücke zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Haid-und-Neu-Straße 1 und 5, ist in geschlossener Bauweise unter besonderer Berücksichtigung der flankierenden Fassaden auszubilden. Außerdem dient diese Schließung der Blockränder auch der Lärmberuhigung der Innenhöfe, die somit an Qualität gewinnen.

Zur Anpassung an die westlich angrenzenden Gebäudestrukturen ist es auch erforderlich, geringere Abstände als sie die Landesbauordnung für Mischgebiet vorschreibt, auch bei Neubauten zuzulassen. Andererseits war es aber notwendig, hinsichtlich der Nutzungen ein Mischgebiet festzusetzen. Es war daher von der Ermächtigung des § 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO Gebrauch zu machen, geringere Abstandsflächen zuzulassen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet wird durch die Straßenbahnhaltestelle am Karl-Wilhelm-Platz für den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

4.3.2 Individualverkehr

Die Anbindung an das Verkehrsnetz genügt den zu stellenden Anforderungen in vollem Umfang.

Im Plangebiet ist Durchgangsverkehr aufgrund der gewählten Erschließungskonzeption nicht zu erwarten. Allenfalls kann eine geringe Mehrbelastung in der Kornblumenstraße entstehen, da hier auch eine Zufahrtsmöglichkeit zum Fraunhofer Institut besteht. Um unerwünschten Schleichverkehr zwischen Klosterweg/Parkstraße und Ostring zu vermeiden, wird die Kornblumenstraße für den Individualverkehr nur als beidseitige Anlieger-

straße für das Grundstück der Fraunhofer Gesellschaft und die rückseitige Fläche des Singer-Areals ohne Durchgangsfunktion ausgebildet.

Umbau der vorhandenen Straßen Kornblumen-, Edelsheim- und Schönfeldstraße mit Reduzierung der Fahrbahnbreite von 8,0 auf 5,5 m zu Wohnstraßen. Dabei können in den Zufahrtsbereichen zur Parkstraße kurze Aufpflasterungen angebracht werden, die den Wohncharakter der Straßen verdeutlichen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind genügend öffentliche Parkplätze in den vorgenannten Wohnstraßen in Längs- und Senkrechtparkierung unter den Bäumen ausgewiesen.

Private Parkplätze sind im Blockinnenraum als Gemeinschaftstiefgaragen bzw. abgesenkte Parkierungsfläche mit Begrünung vorgesehen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die Planung nimmt die übergeordnete Geh- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung vom Schloß über Am Fassanengarten - Edelsheim- bzw. Kornblumenstraße zum Hauptfriedhof auf und führt in Nord-Süd-Richtung die Verbindung Hardtwald - Sebastian-Kneipp-Straße - geplante Ringstraße - Mosch-Center - Sternberg- und Veilchenstraße zur Gottesau fort. Dort verläuft der Radweg im Bereich zwischen der Haid- und Neu-Straße und der Schönfeldstraße gemeinsam mit dem Gehweg und wird dann ab der Schönfeldstraße über die geplante Ringstraße und die verlängerte Kornblumenstraße weitergeführt. In dieser neuen Ringstraße wurde wegen des geringen Verkehrsaufkommens auf die Ausweisung eines separaten Radweges verzichtet. Der Weg in Nord-Süd-Richtung durch den Grünzug wird nur als Gehweg ausgebaut.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert. Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung wird der Bau einer Trafostation (evtl. im Bereich der öffentlichen Grünverbindung oder in einem der Neubauten) erforderlich.

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert.

Für die Gasversorgung muß eine Gasdruckreglerstation gebaut werden.

4.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines ca. 20 m breiten öffentlichen Grünstreifens zwischen den geplanten Mischgebietsflächen und dem vorhandenen Industriegelände vor, der die Neubauten gegenüber den vorhandenen Industrieflächen abschirmen soll. Dieser mit dichtem Baumbestand überstellte Grünraum ist

aber auch ein wichtiges Bindeglied innerhalb der fußläufigen Grünverbindung aus der Oststadt in Richtung Hauptfriedhof und Hardtwald. Durch die Gliederung des Wegeverlaufs mit kastanienbestandenen Sitzplätzen und begleitenden Kinderspieleinrichtungen soll auch ein kurzes Verweilen in diesem Abschnitt der Grünverbindung ermöglicht werden.

Die Abschnitte zwischen den Kastanienplätzen werden mit Linden promenadenartig gestaltet, die Wegeflächen sollen als wassergebundene Beläge ausgebaut werden. Zu den Parkplätzen sowie zum Industriegebiet hin, sind Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Plätze unter den Kastanien sollen durch höherwertige Beläge betont werden. Darüber hinaus dienen die baumbestandenen, öffentlichen Grünflächen als Immissionspuffer zwischen den östlich gelegenen Industrieflächen und den westlich anschließenden Misch- bzw. Wohngebieten.

Der vorhandene alte Baumbestand im Übergangsbereich der Grünverbindung zur Haid-und-Neu-Straße wird erhalten und in den öffentlichen Grünbereich mit einbezogen.

Die öffentlichen Straßenräume innerhalb der Mischgebietsflächen werden mit Bäumen mittlerer Größenordnung bepflanzt. Entlang der Kornblumenstraße ist eine zweireihige Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht vor, die z. Z. offenen Baublöcke durch ergänzende Bebauung im Osten zu schließen. Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, den durch alten Baumbestand geprägten "grünen" Charakter der Blockinnenhöfe auch im Bereich der Neubebauung aufzunehmen. Die dort vorgesehenen Tiefgaragen sollen daher flächig begrünt werden, darüber hinaus sind Aussparungen für großkronige Laubbäume vorgesehen.

4.5 Umweltbelastungen

Schadstoffemissionen aus privaten Feuerstätten sollten möglichst reduziert werden. Es wird daher empfohlen, die Gebäude an Gas- oder Fernheizung anzuschließen.

Der Grünzug mit seiner abschirmenden Wirkung soll zur Reduzierung von evtl. auftretenden Schadstoff- und Lärmemissionen aus den Industrieflächen beitragen.

Verbesserungen werden durch die geplante, zwischen Industriegebiet und Wohnbebauung geschobene Mischgebietsfläche, mit öffentlicher Grünfläche eintreten.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	1,10 ha	49,6 %
Verkehrsflächen		
- Fahrbahn + Parkflächen	0,43 ha	19,4 %
- Geh- und Radweg	0,31 ha	13,9 %
- Verkehrsgrün	0,38 ha	17,1 %
Gesamtfläche	2,22 ha	100 %

5.2 Geplante Bebauung

	<u>Wohneinheiten</u>	<u>Einwohner</u>
viergeschossige Bebauung	ca. 107	ca. 270

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß BBauG ist nicht erforderlich. Die vorgesehenen Grenzabstände zwischen den Grundstücken Nr. 2204 und 6586 könnte u. U. im Wege der Grenzregelung vorgenommen werden.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplans erfordert aller Voraussicht nach keine Eingriffe in die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, die nachteilige Auswirkungen zur Folge haben könnten. Mithin besteht keine Notwendigkeit, anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes allgemeine Vorstellungen über soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 a BBauG zu entwickeln.

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erbewegungs- und Freilegungskosten	ca.	385 000 DM
Fahrbahn	ca.	203 000 DM
Entwässerung	ca.	64 000 DM
Bordsteine und Rinnenplatten	ca.	74 000 DM
Geh- und Verbindungswege	ca.	144 000 DM
Radweg	ca.	3 000 DM
Parkierungsflächen	ca.	69 000 DM
Verkehrsgrün	ca.	69 000 DM
Einzelbäume	ca.	40 000 DM
Beleuchtung	ca.	36 000 DM
Gesamtkosten	ca.	1 087 000 DM
90 % Rückersatz durch Anliegerbeiträge	ca.	978 300 DM
10 % städtischer Anteil	ca.	108 700 DM

8.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt	
	Pflanzungen, Wege und Spieleinrichtungen im Grünzug	ca. 240 000 DM
	Wiederherstellung der Grünflächen neben dem Grundstück Nr. 2204/1	ca. 2 000 DM
	Kosten für Entsorgung/Erschließung Vorflut Sanierung Edelsheim-/Schönfeldstraße	ca. 330 000 DM
		<u>ca. 300 000 DM</u>
	Gesamtkosten	<u>ca. 872 000 DM</u>

8.3	Städtische Kosten insgesamt	
	Kosten nach Ziffer 8.1	ca. 108 700 DM
	Kosten nach Ziffer 8.2	<u>ca. 872 000 DM</u>
	Gesamtkosten	<u>ca. 980 700 DM</u>

9. Finanzierung

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung 1987 ff bereitgestellt 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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO unzulässig.
 - 1.1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen angelegt werden; dies gilt auch für den Bau der Tiefgaragen.

Garagen oder überdachte Stellplätze werden bei der Ermittlung der zulässigen GRZ nicht angerechnet, wenn sie begrünt sind (§ 21 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - 1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Kinderspielgeräte, sind auf den nicht überbaubaren Bereichen unzulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig auch auf nicht überbaubaren Grundstücksteilen.
 - 1.2 Nutzungsabgrenzungen

Die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen im Bereich der aneinander angrenzenden Grundstücke Flurstück Nr. 2204 und 6586 kann ausnahmsweise als räumlich um bis zu 2,0 m verschoben zur Anwendung gelangen, wenn

 - a) mit dem Vorhaben der Blockrand im Bereich dieser Grundstücke geschlossen oder dessen Schließung sichergestellt wird,
und
 - b) allgemeine gestalterische Anforderungen an einen störungsfreien Übergang von der vier- zur fünfgeschossigen Bebauung bei vorhandenen Gebäuden gewahrt bleibt.
 - 1.3 Bauweise

Bei den Grundstücken Flst.Nr. 6526, 2204, 2205 und 2204/1 gilt die geschlossene Bauweise auch für außerhalb der Bauline bzw. Baugrenze zu errichtenden Garagen.

- 1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
 - 1.4.1 An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind großkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.4.2 Für die über den Tiefgaragen vorgeschriebenen großkronigen Bäumen sind senkrechte Aussparungen von mindestens 3,0 m x 5,0 m in der Weise durch die Tiefgarage zu führen, daß das Wurzelwerk der Bäume direkten Anschluß an das Grundwasser findet.
 - 1.4.3 Die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Eingangsbereich zu verlegen, damit die geplanten Bäume im öffentlichen Straßenraum an den vorgesehenen Standorten gepflanzt werden können.
- 1.5 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
Die Tiefgaragen sind über die Dächer der Wohngebäude zu entlüften.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften § 73 Abs. 1 LBO
 - 2.1.1 Als Trauffläche im Sinne der zeichnerischen Festsetzungen gilt die Höhe zwischen der Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei den Neubauten entlang der Haid-und-Neu-Straße ist die Sockelhöhe und das Natursteinsockelgeschoß des Gebäudes Haid-und-Neu-Straße 5 zu übernehmen.

Die Firsthöhe der Gebäude an der Haid-und-Neu-Straße darf maximal 6,0 m über der o. g. Traufhöhe liegen.
 - 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - 2.1.2.1 Als Dachaufbauten sind nur Einzelgaupen zulässig, die von den Giebeln mindestens 1,25 m entfernt sein müssen. die Gesamtbreite einer Gaupe darf 1,50 m und die Stirnhöhe 1,35 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gaupen untereinander muß mindestens so breit sein wie die Gaupe selbst.
 - 2.1.2.2 Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
 - 2.1.2.3 Dacheinschnitte dürfen maximal 3,0 m breit sein, insgesamt jedoch nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge.

2.1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in Anlehnung an die bei den bestehenden Gebäuden verwendeten Formen und Materialien wie z. B. Biberschwanz, zu erfolgen.

2.1.4 Dachüberstand

Der Dachüberstand ist beim Anbau an die vorhandenen Gebäude von diesen zu übernehmen. Ansonsten ist ein Dachüberstand maximal bis zu 0,60 m zulässig.

2.2 Nicht überbaubare Flächen § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen dem Erschließungsweg und der Baugrenze/-linie liegen. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

2.2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten der Haid-und-Neu-Straße sind genehmigungspflichtig. Entlang der Haid-und-Neu-Straße sind Grundstückseinfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriedigungen ab einer Höhe von 0,20 m genehmigungspflichtig.

2.2.3 Tiefgaragen-, Garagen- und Stellplatzüberdeckung

Die Decken der Tiefgaragen sind mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei den Grundstücken an der Haid-und-Neu-Straße Flst.Nr. 6586, 2204, 2204/1 und 2205 sind die Garagendächer zu begrünen. Soweit die zeichnerischen Festlegungen des Bebauungsplanes auf den vorbezeichneten Grundstücken nicht ausdrücklich Stellplätze vorsehen, dürfen offene Stellplätze ohne begrünte Überdachung nicht erstellt werden.

2.2.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen. Entlang der Haid-und-Neu-Straße sind die Abfallbehälter, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden,

in die Grundstückseinfriedigung im Vorgarten zu integrieren und mit einem Sichtschutz zu versehen.

2.3 Werbeanlagen § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschoßzone und nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen sind als Schriftbänder nur bis zu einer Höhe von 0,60 m oder bei senkrechter Anbringung bis zu einer Breite von 0,60 m zulässig. Einzelbuchstaben und Firmenzeichen sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

Großflächenwerbetafeln mit der üblichen Größe von 2,6 m x 3,6 m oder größer sind nicht zulässig. Als großflächige Werbung sind insoweit nur Litfaßsäulen, die dem allgemeinen Plakatanschlag dienen, zulässig.

2.4 Antennenanlagen § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften über Abstandsflächen des § 6 LBO mit der Maßgabe, daß anstelle von 0,8 der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO nur 0,4 der Wandhöhe erforderlich sind.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10.1977 gül-tigen Fassung.
2. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Ab-fallbeseitigung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt aufzustellen. Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Ab-fallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den befestigten, stufenlosen Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von maximal 5 % aufweisen.
3. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweg-hinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdge-schoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.
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 Flächenversie-gelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.
5. Archäologische Funde

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchfüh-rung der Planung bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Karlstraße 47, 7500 Karlsruhe 1, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Ver-kürzung dieser Frist zustimmt.

6. Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Plangebietes wurden bei Leitungsverlegearbeiten wiederholt Bodenverunreinigungen vorgefunden. Es ist deshalb nicht auszuschließen, daß bei Gründungsarbeiten weitere Bodenkontaminationen angeschnitten werden.

7. Flughafen Karlsruhe

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Sektors II des Bau-
schutzbereiches des Flughafens Karlsruhe. Gebäuden oder Hin-
dernissen (z. B. Baukran) mit einer Höhe von über 159,3 m
über NN (SBP = 114,3 m ü. NN + 45 m) dürfen nur mit Zustim-
mung der Luftfahrtbehörde errichtet werden (§ 12 Abs. 2 und
3 i. V. m. § 30 Abs. 2 LuftVG).

Belästigungen durch den Flugbetrieb sind nicht auszuschlies-
sen. Abwehr- oder Entschädigungsansprüche wegen Beeinträch-
tigungen durch den Flugbetrieb bestehen nicht.

8. Tiefgaragenbegrünung/Grünordnungsplan


Für die aufzubringende Bodensubstratmenge über den Decken
der Tiefgaragen (vgl. Ziffer 2.2.3 der schriftlichen Fest-
setzungen) gelten die jeweils einzuholenden Empfehlungen des
Gartenbauamtes.

Dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen.

Stadtplanungsamt

Karlsruhe, 04.02.1985

Fassung vom 11.12.1987



Dr. Martin