

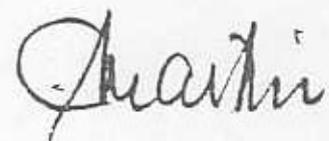
BEBAUUNGSPLAN HAGSFELD- GEROLDSÄCKER

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 28.11.1984

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 03.07.1962

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

am 09.09.1986

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

vom 03.08.1987 bis 04.09.1987

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 15.11.1988

Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 2
BauGB ohne Beanstandung abgeschlossen
Regierungspräsidium Karlsruhe
Aktenzeichen 22-24/0218/214.

am 07.03.1989

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

Karlsruhe, 21.11.1988.

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 17.03.1989

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

ab 17.03.1989

Bebauungsplan "Hagsfeld-Geroldsäcker" in Karlsruhe-Hagsfeld

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan rundet den nordöstlichen Siedlungsschwerpunkt des Stadtgebietes ab. Entsprechend den Zielsetzungen des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes und aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und kostengünstigen Wohnungsbau soll Baugelände innerhalb des Stadtgebietes erschlossen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine der letzten im Zusammenhang bebaubaren innerstädtischen Flächen (zwischen der Waldstadt und Hagsfeld), deren Erschließung dazu beitragen soll die in den letzten Jahren verstärkt auftretenden Abwanderungstendenzen in das Umland einzudämmen. Außerdem soll die Planung helfen, die Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen in Hagsfeld und in der Waldstadt (C1-Zentrum mit Schulen, Kirchen, Kindergärten, Versorgungseinrichtungen, sozialen und sportlichen Einrichtungen) zu sichern. Zur Minderung des Verkehrslärms von Seiten der Landesstraße L 560 und der Bundesbahnlinie Karlsruhe-Mannheim sind Lärmschutzwälle geplant.

Entsprechend der hohen Nachfrage nach Kleingärten in der Nordoststadt ist die Errichtung einer Dauerkleingartenanlage vorgesehen.

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.

Gründe für die unverzügliche Durchführung des Bebauungsplanes sind:

- Bereitstellung von Baugelände für Einfamilienhäuser, für den kostengünstigen Wohnungsbau und ökologische Bauweisen
- Einrichtung von Dauerkleingärten aufgrund der hohen Nachfrage nach Gartengelände
- Anschluß der Straßenquerverbindung Waldstadt/Hagsfeld an die Schwetzingen Straße

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 48,5 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße 604
- im Osten durch die Bahnlinie Karlsruhe-Mannheim (übergreifend durch die neue Querstraße bis zur Schwetzingener Straße)
- im Süden durch die Waldeckstraße und die Randbebauung der Waldstadt an der ehemaligen "Jägerhausstraße"
- im Westen durch die Landesstraße L 560

Der Planbereich wird von dem Baufluchtenplan Nr. 228 "Hagsfeld" (inkraft seit dem 05.04.1933) berührt. Der Baufluchtenplan wird, soweit er vom vorliegenden Plan erfaßt wird, durch diesen ersetzt.

Im Osten grenzt der Baufluchtenplan Nr. 245 "Gebhardtstraße, An der Bahn, Hagdornstraße, Geroldstraße" (rechtskräftig seit dem 29.07.1937), im Süden der Plan Nr. 279 "Waldstadt-Südost und Hagsfeld-Südwest" (rechtskräftig seit dem 20.01.1961) und im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 545, "Waldstadt-Feldlage II" (rechtskräftig seit dem 02.03.1979) an das Planungsgebiet an. Dieser letztgenannte Plan wird in einen kleinen Bereich, infolge der geringfügig verschwenkten Querspangenachse, durch den Bebauungsplan "Hagsfeld-Geroldsäcker" ersetzt.

3.2 Naturräumliche und ökologische Situation, bestehende Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse am östlichen Rand des Hardtwaldes und in der Wasserschutzzone III B des "Wasserwerkes Hardtwald". Die weitestgehend ebene Flächen (Geländehöhen zwischen 113,2 m NN und 114,3 m NN) werden überwiegend landwirtschaftlich, zum Teil auch gärtnerisch genutzt. Innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen blieben vereinzelt Obstbäume erhalten, im wesentlichen ist die Flur jedoch ausgeräumt. Den Westrand erkennt man weithin sichtbar durch die markante landschaftliche Leitlinie der Hardtwaldkante.

Die anstehenden Böden haben sich aus kiesigem und sandigem Ausgangsmaterial entwickelt, zum Teil sind schwächere Lehm-Überdeckungen anzutreffen. Das Grundwasser steht mehrere Meter unter der Geländeoberfläche (110,90 m über NN Jahresmittel 1983; Höchstwasserstand ca. 111,50 m über NN). Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen weisen die Böden eine mäßige bis mittlere Fruchtbarkeit auf (Ackerzahlen zwischen 40-50).

Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen-Eichen-Wälder, die standortgemäße landwirtschaftliche Nutzung wäre Grünland bzw. extensiver Ackerbau.

Im Abstand von ca. 300 m in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsstrassen (L 560/Bundesbahnstrecke Karlsruhe-Mannheim) tangieren das Planungsgebiet und verursachen eine überdurchschnittlich starke Verlärmung. Durch den Ausbau der derzeitigen Bahngleise zur Schnellbahntrasse ist künftig noch mit einer Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen erfüllen wichtige klimatische Funktionen für die im Nordosten der Karlsruher Kernstadt gelegenen Stadtteile. Besonders bei luftaustauscharmen Inversionswetterlagen in Verbindung mit dann vorherrschenden Windlagen aus nördlicher bis nordöstlicher Richtung trägt diese bis nach Rintheim reichende Freifläche wirksam zur Stadtdurchlüftung bei.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Splittersiedlung. Bei den Gebäuden Jägerhausstraße Nr. 60 - 76 a handelt es sich teilweise um ausgebaute Behelfsheime, die jedoch unzureichend sanitär ver- und entsorgt sind. Die Gebäude Jägerhausstraße 75 - 81 sind Wohn- und Nebengebäude, teilweise mit landwirtschaftlichem Nebenerwerbscharakter. Neubrunnenstraße 10 wird als Wohnhaus, Nr. 17 - 19 als ausgebaute Gartenhäuser und Nr. 8 als Gewerbebetrieb (Zimmerei) genutzt. Die Gebäude Waldeckstraße 6 - 46 sind überwiegend als Wohngebäude, die in einem guten Zustand sind, genutzt.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich zu ca. 76,4 % in städtischer Hand, zu ca. 23,4 % in Privatbesitz und zu ca. 0,2 % in Bundesbahnbesitz.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Der Planbereich, der Alt-Hagsfeld mit der Waldstadt verbindet, ist als Allgemeines Wohngebiet und an der Beuthener Str./Bahnunterführung als Mischgebiet ausgewiesen. Nördlich grenzt daran die Fläche für die Dauerkleingartenanlage an.

Die örtliche Versorgung ist gesichert durch das künftige Begegnungs- und Einkaufszentrum der Waldstadt und durch Geschäfte im Bereich der Ortsmitte von Hagsfeld. Kirchen, Schulen, Kindergärten sind in der Waldstadt und Hagsfeld vorhanden und sind daher im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben und sonstigen Folgeeinrichtungen der Wohnnutzung soll im zentral gelegenen Mischgebiet ermöglicht werden. Hierfür kommen in erster Linie die Erdgeschoßzonen in Betracht. Daher soll die Erdgeschoßzonen diesen Einrichtungen vorbehalten bleiben.

4.2 Gestaltung - Baustruktur

Der Streifen zwischen dem Waldstadtzentrum und Alt-Hagsfeld, der die bisher räumlich noch getrennten Stadtteile über L 560 und Bahnlinie hinweg städtebaulich verbinden wird, soll durch eine funktionsgerechte Nutzung und verdichtete Bauform gestaltet werden.

Die für die Waldstadt prägnanten Nord-Süd gerichteten Zeilenbauten werden in Form von ein- bis zweigeschossigen Ketten- und Reihenhausergruppen übernommen und mit Einzelhausformen angereichert, entsprechend der kleinteiligen Bebauung von Hagsfeld. Die als städtebauliche Abrundung der Wohnfelder vorgesehene besondere, geschlossene Bauweise - stark gegliedert durch niedrigere Zwischenbaukörper - ermöglicht die Verbindung der Grünräume (Baumpflanzungen).

Die einzelnen Wohnfelder beinhalten - auch bei stufenweiser Realisierung - jeweils alle oben genannten unterschiedlichen Wohnbauformen.

Die viergeschossige Zeilenbebauung entlang des zentralen Nord-Süd Grünraumes wird im nördlichen Abschlußbereich, hinführend zu den "Jägerhausseen", als Kreissegment so ausgebildet, daß die Abrundung des Stadtteils erkennbar wird.

Wegen der Bedeutung und Größe des Baugebietes soll eine beim Stadtplanungsamt eingerichtete städtebauliche Oberleitung alle gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen betreuen. Hierzu werden Richtlinien erarbeitet.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Straßenbahn tangiert das Plangebiet an der "Waldeckstrasse" im Süden. Die Haltestelle ist über eine Fußgängerbrücke an das Wohngebiet angeschlossen. Eine Buslinie - geführt über die Querspange - soll das Waldstadtzentrum über das Planungsgebiet mit Hagsfeld verbinden.

Mit dem möglichen Ausbau eines 3. Gleises westlich der Bahnlinie Karlsruhe-annheim für den Nahverkehr und gleichzeitiger Verlegung des bisherigen Haltepunktes nach Norden kann das Gebiet an die Bundesbahnlinie bzw. spätere Führung der Stadtbahn nach Blankenloch angeschlossen werden.

4.3.2 Individualverkehr

Der zentrale Anschluß des Planungsgebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die Querspange/Beuthener Straße an die L 560 nach Westen zur Innenstadt bzw. mit Anschluß an die Schwetzinger Straße nach Osten zum Industriegebiet und Hagsfeld. Zusätzlich besteht ein Nebenanschluß von Süden über die Waldeckstraße, während die bisher durchgehende Jägerhausstraße östlich der Bahnlinie endet.

Das gewählte Erschließungsprinzip der teilweise zu Ringen geschlossenen Stichstraßen ermöglicht auch die abschnittsweise Realisierung des Baugebietes. Die Schließung der Ringstraßen erfolgt in Form von verkehrsberuhigten Bereichen.

Der südliche und der mittlere Ring sind miteinander durch einen verkehrsberuhigten Bereich verbunden, wobei der südliche Ring zusätzlich direkt an die Waldeckstraße angebunden ist.

Die Geschosßbauten sind somit durch Sammelstraßen und die Flachbauten durch Stichstraßen erschlossen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Zur Förderung des kostengünstigen Bauens wurde im gesamten Planungsbereich auf die Anordnung von Tiefgaragen verzichtet. Einzige Ausnahme hiervon ist der Bereich des Mischgebietes, dem eine höhere Ausnutzung zugestanden wurde.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind im Bebauungsplan in Form von Einzelgaragen, Garagengruppen, offenen Stellplatzgruppen und abgesenkten, übergrünter Flächen (Geschoßbau) festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze sind in kleinen Gruppen zusammengefaßt und zwar in Form von Senkrecht- und Längsparkierungsflächen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Das Geh- und Radwegenetz ist weitgehend vom Fahrverkehr getrennt in die öffentlichen Grünflächen integriert. Eine Hauptradwegeverbindung verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang des Lärmschutzwalles an den Bundesbahngleisen und verbindet somit die Reitschulschlagsiedlung über Hagsfeld und die Neubrunnenstraße mit dem Radwegenetz der Innenstadt. Fuß- und Radwegebrücken über die L 560 bzw. eine Unterquerung der Bahnlinie stellen die Verbindung zwischen der Waldstadt und dem Zentrum von Hagsfeld her.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Karlsruhe. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Vorgesehen ist der Anschluß der Gebäude an das Breitband Kabelnetz der Bundespost.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Vorgaben aus der Bauleit- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes 1985 sieht die Überbauung des größten Teils der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wohn- und Mischgebietsnutzung vor. Als Vorgaben der Landschaftsplanung übernimmt der Flächennutzungsplan folgende Nutzungen:

- ca. 10,2 ha Dauerkleingartengelände am Nordrand der geplanten Wohnbebauung
- öffentliche Grünflächen in Verlängerung der im Ausbau befindlichen Grünzüge der Waldstadt-Feldlage.

4.4.2 Auswirkungen der Planung auf die ökologische Situation im Planungsgebiet

Mit der Bebauung der "Geroldsäcker" werden die Baugebiete der Waldstadt bis an die Ortslage Hagsfeld herangeführt. Zusammen mit dem Hagsfelder Gewerbegebiet entsteht ein zusammenhängendes ca. 3 km breites Siedlungsband. Damit wird die Bedeutung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für das Stadtklima stark eingeschränkt (siehe auch 3.2).

Durch eine klimatologische Stellungnahme (von Prof. Höschele, Universität Karlsruhe, vom Januar 82) wird nachgewiesen, daß eine Bebauung grundsätzlich verantwortet werden kann, sofern folgende Rahmenbedingungen erfüllt sind:

- Gliederung der Stadtteile durch zusammenhängende Freiräume
- Durchlässigkeit der Baustruktur für Luftströmungen aus nördlicher bis östlicher Richtung
- Weitgehende Beschränkung der Emissionen im Planungsgebiet.

Durch die Versiegelung größerer Flächenanteile und eine Ableitung des Oberflächenwassers über die Kanalisation wird die Bedeutung des Bodens für die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

4.4.3 Maßnahmen zur Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist zum einen die Reduzierung der unter 4.4.2 dargestellten Planungskonflikte auf ein unter Abwägung aller Belange vertretbares Maß, zum anderen eine landschaftsgestalterische Einbindung der geplanten Nutzungen in den Landschafts- und Stadtraum.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) Wohnbauflächen und Mischgebiet

- Konsequente Orientierung der mehrgeschossigen Gebäudezeilen in Nord-Süd-Richtung zur Verbesserung der Durchlüftung.
- Gliederung der Baugebiete durch einen ca. 35 m breiten Grünzug als Rückgrat des Grünsystems mit besonderen Funktionen für das Stadtklima, für die Erholung und für die Stadtteilgestaltung. Der überwiegend öffentliche Grünraum soll zusammen mit den angrenzenden Außenanlagen des Geschosswohnungsbaus in einheitlichem Charakter mit Bodenmodellierungen, Wiesenflächen und standorttypischen Gehölzen der Niederterrasse gestaltet werden. Voraussetzung hierfür ist eine detaillierte Abstimmung zwischen öffentlichen und privaten Begrünungsmaßnahmen (siehe Schemaskizze Seite 22), dies auch hinsichtlich der Bodenmodellierungsmaßnahmen und evtl. anfallender erhöhter Aufwendungen an Kosten.

- Fortsetzung der öffentlichen Grünzüge aus der Waldstadtfeldlage bis zur zentralen Grünachse, Verlängerung des südlich gelegenen Grünzugs bis in die Ortslage von Hagsfeld. Ausweisung der für die neuen Wohngebiete notwendigen Geräte- und Ballspielplätze in den "Grünspangen".
- Öffnung der zentralen Grünachse nördlich der Beuthener Straße unter Erhaltung der baumbestandenen Senken und Überleitung des Freiraumes zu den Jägerhausseen, räumlich unterstützt durch die nach Westen gebogene Randbebauung. Neben Spieleinrichtungen für Kinder und Jugendliche ist dort die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Bepflanzung und Pflege soll naturnah durchgeführt werden, nach natürlichem Abgang der in den Senken wachsenden Robinienbeständen sollen keine Nachpflanzungen durchgeführt werden, um den offenen Charakter des Landschaftsraumes als Kontrast zu den hainartig bepflanzten Grünflächen innerhalb der Bebauung zu unterstreichen. In Verbindung mit einer abwechslungsreichen Modellierung der Lärmschutzwälle ist im Schnittpunkt der Straßenachsen des nördlichen Baugebiets eine leicht erhöht stehende Eichengruppe als Bezugspunkt vorgesehen.
- Erhaltung markanter Einzelbäume (überwiegend Walnuß) durch Baumerhaltungsgebote auf Privatgrundstücken.
- Begrünung der öffentlichen Straßenräume mit großkronigen Laubgehölzen wie Eichen, Ahorn, Baumhasel, Kirschen. Ergänzende Baumpflanzgebote auf Privatgrundstücken im Bereich der Wohnwege und der Parkieranlagen mit Zierkirschen oder Zieräpfeln zur Erzielung eines für den Wohnbereich charakteristischen Straßenbildes.
- Zusätzlich wird je Grundstück ein Pflanzgebot für mindestens einen Laubbaum festgesetzt.
- Heckenpflanzgebote auf Privatgrundstücken in Nachbarschaft zu den öffentlichen Grünflächen und entlang wichtiger öffentlicher Wegeverbindungen.
- Begrünungsaufgaben für Abfallbehälterstandorte.
- Begrünung von Flachdächern bei Gebäuden und Gemeinschaftsgaragen sowie von Tiefgaragen im Mischgebiet, aus Gründen der Einsehbarkeit durch benachbarte Wohngebäude und zur Verbesserung des Kleinklimas.

- Reduzierung der Bodenversiegelung und des Oberflächenabflusses durch Empfehlung zur Ausbildung von wasserdurchlässigen Belägen bei Parkieranlagen und zur Anlage von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken.
 - Ausweisung eines Baubereichs für ökologisches Bauen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Dauerkleingärten, um Bauformen zu fördern, die einen möglichst sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen ermöglichen und die mit möglichst geringen Eingriffen in die Ökologie des Planungsgebietes realisierbar sind.
 - Einbindung der aus Lärmschutzgründen zum Teil sehr hohen Schutzwälle durch eine abwechslungsreiche Bepflanzung in das Orts- und Landschaftsbild. Auflockerung der starren Wallstrukturen durch Variation der Kronenhöhe und der Böschungsneigungen.
 - Verbot von festen und flüssigen Brennstoffen zum Heizen, um aus klimatischen Gründen die Schadstoffemissionen im Planungsgebiet so gering wie möglich zu halten - auch in konsequenter Fortführung der bereits für die angrenzende Waldstadt, Feldlage II, getroffenen Festsetzungen.
- b) Kleingartenanlage
- Ausbau eines Dauerkleingartengeländes mit ca. 225 Parzellen im Norden der Wohnbebauung. Entwicklung der Grundstruktur der Anlage (Wegeführung, Stellung der Gartenlauben, gliedernde Baumreihen) aus der städtebaulichen Struktur der benachbarten Wohngebiete.
 - Verknüpfung des Gartengeländes über eine öffentlich zugängliche Obstbaumallee (Kirschen) mit dem zentralen Grünzug der Wohnbebauung. Im Norden wird die Wegeverbindung bis zum Pfinzentlastungskanal weitergeführt.
 - Betonung der Haupteerschließungswege durch Obstbaumreihen (Pflaume, Birne etc.).
 - Orientierung des Vereinsheims am nördlichen Ende des Grünzugs in Nachbarschaft zu einer Kastaniengruppe unter der ein Biergarten eingerichtet werden kann. Ein Spielplatz sowie öffentliche Rasenflächen für Ball- und Federballspiele u.ä. sind dem Vereinsheim zugeordnet.

- Ausweisung von Parkplätzen im Anschluß an das Vereinsheim sowie im Südosten der Kleingartenanlage.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.5 Klima, Umweltbelastungen

4.5.1 Schallimmissionen

Den Schallimmissionen der nahegelegenen L 560 und Bundesbahnlinie Karlsruhe-Mannheim wird durch einen bis zu 5,0 m hohen, bepflanzten Lärmschutzwall begegnet (bezogen auf das Baugelände), der nicht in allen Fällen ausreicht, um die Planungsrichtpegel der DIN 18 005 Entwurf 1982 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine weitere Erhöhung der abschirmenden Maßnahmen nicht vertretbar.

Lärmreduzierungen darüber hinaus lassen sich durch bauseitige Schutzvorkehrungen (passiver Schallschutz) an Wohngebäuden, erreichen.

Die oberen Geschosse innerhalb des 50 m-Bereichs zum Straßenrand der L 560 können nur wenig abgeschirmt werden. Hier treten Nachtbelastungen von 50 und 58 dB(A) auf, so daß für die Obergeschosse passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

Im 50 m-Bereich der Hauptbahn Karlsruhe-Mannheim treten für Dachgeschosse Nachtbelastungen bis zu 63 dB(A) auf, so daß für Schlafräume die zur Bahnlinie orientiert sind, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. (Siehe Schriftliche Festsetzungen Punkt I.1.6 und Hinweise Punkt 9).

4.5.2 Reduzierung von Luftschadstoffen

In der Stellungnahme des meteorologischen Institutes der Universität Karlsruhe vom Januar 1982 weist der Gutachter darauf hin, daß für die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Plangebietes wie auch der Umgebung die Anzahl der Emissionsquellen eine entscheidende Rolle spielen.

Dem kommt umso mehr Bedeutung zu, als zu Zeiten der Heizperioden des öfteren Inversionswetterlagen auftreten, die zu einem bedenklichen Anstieg der Luftschadstoffe führen können. Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen wird daher ausgeschlossen.

4.6 Ökologisches Bauen

Die Verknappung an Energie und Rohstoffen sowie die Veränderung der Lebensgrundlagen zwingen zur Suche nach neuen Wegen des Wohnens und neuen Wohnformen. Durch die Anwendung ökologischer Erkenntnisse im Wohnungsbau innerhalb eines als Pilotprojekt vorgesehenen Baubereiches von ca. 1,1 ha Größe in der nordwestlichen Randzone des Baugebiets "Geroldsäcker" (angrenzend an das Kleingartengelände) sollen die weitgehend theoretisch erarbeiteten Kenntnisse in einem praktischen Versuchsvorhaben erprobt werden.

Das Gesamtareal sollte der Stadt Karlsruhe zugeteilt werden, die die Grundstücke nur unter vertraglicher Absicherung der Planung nach ökologischen Grundsätzen zur Bebauung an Bau-träger oder Bauherrngemeinschaften und dergleichen weiter-veräußert. Grundideen, wie die Bebauung erfolgen könnte, enthält der Gestaltungs- und Grünordnungsplan (Blatt 1a). Ebenso können aber auch andere Bauformen verwirklicht werden.

Die ökologischen Grundsätze sind im wesentlichen folgende:

1. Reduzierung des Wärmeenergieverbrauchs
 - passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie,
 - Dämmung, Speicherung, Wärmepumpen
 - Orientierung der Räume nach wärmeenergetischen Gesichtspunkten
2. Reduzierung des Wasserverbrauchs
 - Trennung nach Trinkwasser, Regenwasser, Brauchwasser
3. Reduzierung des Müll- und Abwasseranfalls
 - Kompostierung, Versickerung, Zisternen, Regenwasserauf-fangteiche, Abfallverwertung
4. Verbesserung der Umweltbedingungen
 - Begrünung von Dächern, Fassaden,
 - Reduzierung befestigter Flächen
 - Schaffung von Kleinbiotopen, Baumgruppen
5. Verwendung biologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe
6. Preisgünstiger Wohnungsbau
 - Grundrisse mit stufenweisen Ergänzungsmöglichkeiten
 - hoher Anteil von Eigenhilfe
 - Durchführung unter Einschaltung von Selbsthilfegenossen-schaften
 - finanzierungs- und förderungsfähige Entwürfe gem. den Möglichkeiten der Landeskreditanstalten

Ziel des ökologischen Pilotprojektes ist es, anhand der gebauten Beispiele die Erfahrungen und Erkenntnisse für das zukünftige Planen und Bauen zu nutzen.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	15,10 ha	31,1 %
Allgemeines Wohngebiet (ökologisches Bauen)	1,15 ha	2,4 %
Mischgebiet	1,46 ha	3,0 %

Öffentliche Grünfläche

- Grünanlage	5,98 ha	12,3 %
- Spielplätze	0,34 ha	0,7 %
- Ballspielplätze	0,45 ha	0,9 %
- Dauerkleingärten	10,19 ha	21,0 %

Regenrückhaltebecken 1 mit ca. 0,76 ha Fläche außerhalb des Planbereichs im Baugebiet Waldstadt Feldlage II auf der teilweise überörtlichen Verkehrs- und Grünfläche des Grundstücks Nr. 73129.

Regenrückhaltebecken 2	0,52 ha	1,1 %
------------------------	---------	-------

Lärmschutzwälle als Immissionsschutz	3,14 ha	6,5 %
--------------------------------------	---------	-------

Verkehrsflächen

- Fahrbahn und Parkplätze	3,01 ha	6,2 %
- Geh- und Radwege	4,07 ha	8,4 %
- Verkehrsgrünfläche	2,28 ha	4,7 %

Bahngelände	0,80 ha	1,7 %
-------------	---------	-------

Gesamtfläche	48,49 ha	100 %
--------------	----------	-------

5.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten	Einwohner
90 Einzelhäuser	180	540 (3,0 E/WE)
225 Reihenhäuser	420	1 050 (2,5 E/WE)
405 Geschößwohnungen	405	1 012 (2,5 E/WE)

225 Dauerkleingärten

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist teilweise ein Bodenordnungsverfahren gemäß Bundesbaugesetz erforderlich. Teilweise erfolgt Grundstückserwerb durch die Stadt.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a BBauG)

Mit Durchführung des Bebauungsplans wird ein Sozialplan für die im Planungsbereich lebenden Bewohner erforderlich.

Für die Fortführung der Beuthener-/Jägerhausstraße mit Bahnunterführung und Lärmschutzwall wird der Abbruch der Wohngebäude Jägerhausstraße 64 - 76 a notwendig.

Für die Erschließungsmaßnahmen im südlichen Planbereich ist der Abbruch des Gebäudes Neubrunnenstraße 19 sowie des Betriebs auf Lgb.Nr. 67005 und 67002/2 erforderlich. Verhandlungen des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes mit den Eigentümern bezüglich des Erwerbs sind bereits aufgenommen.

Im nördlichen Bereich wird zur völligen Herstellung der Erschließungsanlage (öffentliche Grünanlage) der Abbruch der Gebäude Jägerhausstraße 75 Lgb.Nr. 66826, Jägerhausstraße 79, Lgb.Nr. 66832 und Jägerhausstraße 81, Lgb.Nr. 66833/1 und 66836 erforderlich.

Die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Betroffenen werden berücksichtigt. Geeignete, im Besitz der Stadt (Volkswohnung) befindliche Wohnungen werden vorrangig den Alteigentümern angeboten.

Der Bebauungsplan sieht in unmittelbarer Nachbarschaft geeignete Umsetzungsmöglichkeiten für ein Durchführungsprogramm für den kostengünstigen Wohnungsbau vor.

Die Stadt gewährt eine Umzugskostenentschädigung, darüber hinaus sollen Härten im wirtschaftlichen Bereich verhindert werden u.a. durch Gewährung zinsgünstiger Darlehen. Die Gründung von Selbsthilfegenossenschaften unter Einbeziehung der bisherigen Bewohner und Eigentümer auf privater Ebene wird durch die Stadtverwaltung gefördert und unterstützt.

8. Kosten (Überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten für den Bereich des Baugelands zwischen L 560 und Bahnlinie

Entschädigung für vorhandene bauliche Anlagen innerhalb künftiger Erschließungsflächen	1.584.000 DM
Gebäude-Abbruchkosten	192.000 DM
Erdbewegungs- und Freilegungskosten Fahrbahn, Bordsteine, Rinnenplatte (einschließlich 324.000 DM Entwässerungsanteil)	1.800.000 DM
Gehwege und Saumsteine	1.508.000 DM
609.000 DM	
Verbindungswege und Saumsteine (einschließlich 278.000 DM Entwässerungsanteil)	1.639.000 DM
Beleuchtung	204.000 DM
Öffentliche Parkplätze	286.000 DM
Verkehrsgrünflächen	309.000 DM
Schüttung der Lärmschutzwälle einschließlich der Humusauftrag	2.340.000 DM
Bepflanzung der Lärmschutzwälle	1.378.000 DM
Grünanlagen	664.000 DM
Einzelbäume mit Pflanzscheiben	209.000 DM
<u>Summe</u>	<u>12.722.000 DM</u>
90 % Rückersatz durch Anliegerbeiträge	11.450.000 DM
<u>Städt. Anteil 8.1</u>	<u>1.272.000 DM</u>

8.2 Beitragsfähige Erschließungskosten für den Bereich der Kleingartenanlage

Fahrbahn einschl. Bordstein und Rinnenplatte (hierin 4.000 DM Entwässerungsanteil)	20.000 DM
Verbindungsweg einschl. Saumsteine	5.000 DM
Beleuchtung	3.000 DM
Verkehrsgrün	45.000 DM
Schüttung Lärmschutzwall einschl. Humusauftrag	160.000 DM
Bepflanzung der Lärmschutzwälle	291.000 DM
<u>Summe</u>	<u>524.000 DM</u>
Rückersatz durch Anliegerbeiträge (s.8.6)	472.000 DM
<u>Städt. Anteil 8.2</u>	<u>52.000 DM</u>

8.3	<u>Sonstige Erschließungskosten für die Baugebiete</u>	
	Entschädigung für vorhandene bauliche Anlagen innerhalb künftiger Baulandfläche	521.000 DM
	Gebäudeabbruchkosten	75.000 DM
	Naturnahe Grünfläche (nördlich des Regenrückhaltebeckens)	124.000 DM
	Bau von zwei Regenrückhaltebecken	400.000 DM
	Begrünung der Regenrückhaltebecken	53.000 DM
	Entwässerungskosten ohne Anteil in 8.1 (3.200.000 DM - 602.000 DM=)	2.598.000 DM
	Gasversorgung	820.000 DM
	Wasserversorgung	1.215.000 DM
	Stromversorgung	3.000.000 DM
	Feldwegunterführung unter der L 604 (Durchpressung)	1.800.000 DM
	Rad- und Gehweg entlang der Bahnlinie	91.000 DM
	Verbindungsweg Brückenaufgang	15.000 DM
	Verbindungsweg beim Kleingartengelände	34.000 DM
	Bolzplätze	200.000 DM
	Kinderspielplatz	305.000 DM
	Summe	11.251.000 DM

	Baukostenzuschuß der Anschlußnehmer für die Verteilungsanlage (Leitungsnetz) der Gasversorgung	492.000 DM
	Wasserversorgung	729.000 DM
	Stromversorgung	2.100.000 DM
	Städt. Anteil 8.3	7.930.000 DM

8.4	<u>Straßen-Querspange Beuthener Straße zwischen dem derzeitigen Ausbauende und der Schwetzinger Straße</u>	
	Unterfahrung der Bahnlinie einschließlich Rampen, einer Rad- und Fußwegbrücke, einer Wirtschaftswegbrücke, die die Straße begleitenden beidseitigen Rad- und Fußwege sowie Begrünung und Beleuchtung	12.000.000 DM
	./.. Anteil der DB und des Bundes nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz und Bezuschussung nach GVFG aus dem Betrag von 4.000.000 DM	8.000.000 DM
	Rückersatz durch Anliegerbeiträge aus 180.000 DM, jedoch erst, wenn sich beidseits der Straße Baugelände befindet	3.200.000 DM
	Städt. Anteil 8.4	162.000 DM
		638.000 DM

8.5	<u>Geh- und Radwegeunterführung unter der Bahnlinie und Verbindungsweg zur Jägerhausstraße</u>	
	Gründerwerbskosten	50.000 DM
	Unterführungsbauwerk	1.050.000 DM
	Rampen	1.080.000 DM
	Geh- und Fahrfläche	26.000 DM
	Grünfläche	16.000 DM
	Beleuchtung	7.000 DM
	Städt. Kosten 8.5	<u>2.229.000 DM</u>

8.6	<u>Kleingartenanlage</u>	
	Freilegung und Erdbewegung	400.000 DM
	Herstellung der Kleingärten einschl. der Kraftfahrzeugstellplätze, der Wasseranschlüsse und öffentl. Grünanlage ohne "Gartenlauben" und Vereinsgebäude	1.248.000 DM
	Anteil an Erschließungskosten	472.000 DM
	Städt. Kosten 8.6	<u>2.120.000 DM</u>

8.7	<u>Zusammenstellung städt. Kosten insgesamt</u>	
	Kosten 8.1	1.272.000 DM
	Kosten 8.2	52.000 DM
	Kosten 8.3	7.930.000 DM
	Kosten 8.4	638.000 DM
	Kosten 8.5	2.229.000 DM
	Kosten 8.6	2.120.000 DM
	Gesamtkosten	<u>14.241.000 DM</u>

9. Finanzierung
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist in den nächsten 1 bis 2 Jahren zu rechnen. Die ohne Rücksicht auf den Zeitpunkt des Abschlusses eines Bodenordnungsverfahrens möglichen Erschließungsmaßnahmen wären innerhalb der nächsten 5 Jahre mittelfristig zu finanzieren und in die Haushaltspläne 1987 ff aufzunehmen. Vorrangig ist die Verbindung zwischen Beuthener und Schwetzinger Straße sowie die Fortsetzung der bereits begonnenen Maßnahmen für die neue Kleingartenanlage (über 200 dringend notwendige Gärten).

Die Finanzierung der Feldwegunterführung unter der L 604 (bis zur Verlegung eines 3. Bundesbahngleises reicht die vorhandene Feldwegunterführung) mit ca. 1,8 Mio. DM ist mittelfristig nicht notwendig. Darüber muß zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Die vorhandenen Wohngebäude Jägerhausstraße 75 - 81 sollen den jetzigen Bewohnern solange wie möglich als preisgünstiger Wohnraum erhalten bleiben.

10. Beipläne zum Bebauungsplan
Dem Bebauungsplan ist ein Gestaltungs- und Grünordnungsplan beigelegt. Er ist zeichnerisch erläuternder Bestandteil der Begründung und enthält keine verbindlichen Festsetzungen.

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. Allgemeines Wohngebiet (WA)

- I.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG und BauNVO
- I.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21 a BauNVO)
- I.1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.
- I.1.1.2 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der dafür im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen ausgeführt werden. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig bis zu einer Breite von max. 6,0 m.
- I.1.1.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig auch auf den nichtüberbaubaren Flächen.
- I.1.1.4 Maß der baulichen Nutzung
Der aus den oberirdischen Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa + GSt) resultierende Flächenanteil ist der Baugrundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.
- I.1.1.5 Garagenfläche in Vollgeschossen
Die Garagenflächen in Vollgeschossen bleiben gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
- I.1.1.6 Standplätze für Abfallbehälter
Die im Bebauungsplan -zeichnerischer Teil- festgesetzten Abfallbehälterstandplätze sind Gemeinschaftsanlagen. Die Zuordnung zu den Baugrundstücken ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
- I.1.1.7 Bauliche Anlagen in öffentlichen Grünflächen (§ 15 BauNVO)
Bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig, wenn Sie Bestandteil der Grünflächengestaltung sind oder zum Betrieb, zur erholungs- und freizeitbezogenen Nutzung der Grünfläche unerlässlich sind (notwendige Gemeinschaftseinrichtungen).

I.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)

I.1.2.1 Eine Unter- oder Überschreitung der Baulinie um max. 1,0 m ist auf 20 % der Straßenfassadenlänge zulässig und zwar bezogen auf das jeweilige Einzelhaus, Doppelhaus oder auf die Hausgruppe. Zu den Flächen mit Leitungsrechten ist jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten, ausgenommen bei Eingangstreppe. Ziffer I.1.2.3 Satz 2 bleibt unberührt.

I.1.2.2 Grundstücksmindestbreite

Die Mindestbreite von Baugrundstücken wird in den Gebieten mit besonderer Bauweise auf 8,00 m und bei den übrigen Gebieten auf 5,0 m beschränkt.

I.1.2.3 Besondere Bauweise b 1 - b 4

Grundsätzlich sind die Baukörper in geschlossener Bauweise nach Maßgabe der festgelegten Baulinien und Baugrenzen zu errichten.

Dabei ist jedoch auf jedem Baugrundstück der Baukörper in der Weise zu gliedern, daß der Gebäudeteil, der die Garage(n) beinhaltet, 3,0 m von der vorderen Baulinie und mindestens 3,0 m von der hinteren Baugrenze zurückgesetzt wird.

Dieser zurückgesetzte Bauteil kann - abweichend von den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans - auch eingeschossig mit Sattel- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind hierbei als übergrünte Terrassen oder dauerhaft begrünt herzustellen (siehe nachfolgende Isometrie).

Besondere Bauweise b 1

Ergänzend wird festgelegt, daß die nicht zurückgesetzten Gebäudeteile an der jeweils **nördlichen** Grundstücksgrenze zu errichten sind.

Besondere Bauweise b 2

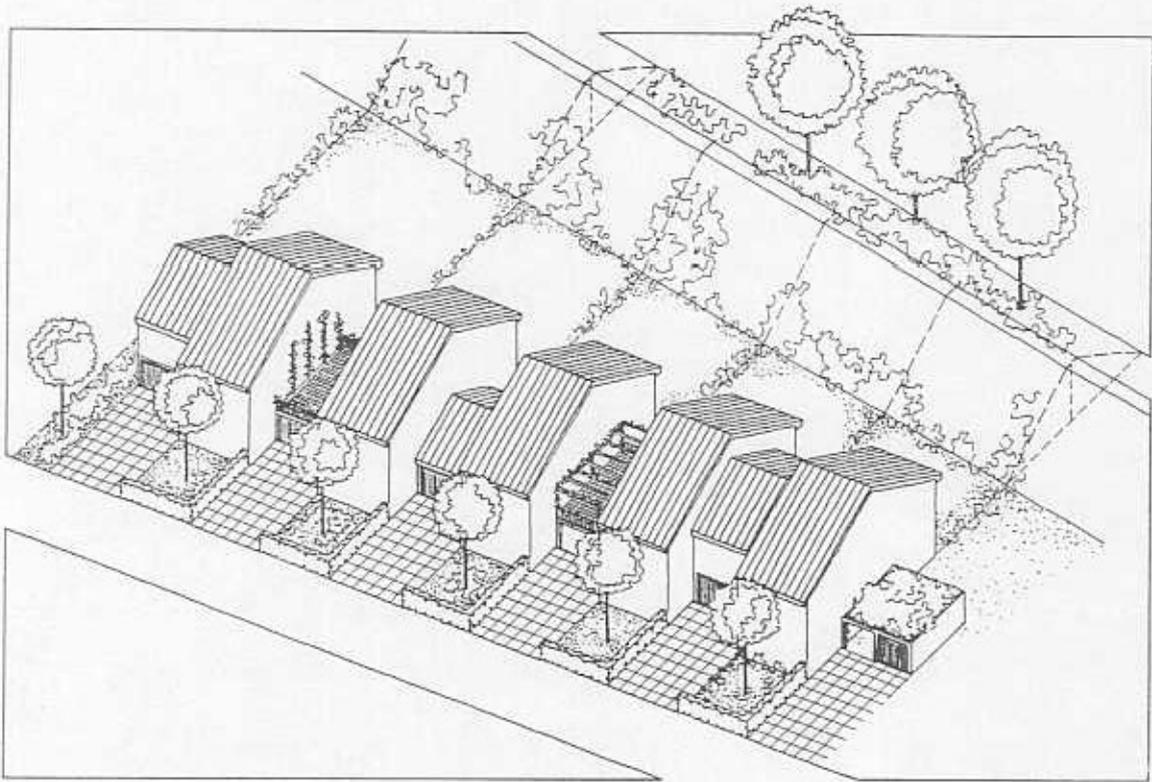
Ergänzend wird festgelegt, daß die nicht zurückgesetzten Gebäudeteile an der jeweils **östlichen** Grundstücksgrenze zu errichten sind.

Besondere Bauweise b 3

Ergänzend wird festgelegt, daß die nicht zurückgesetzten Gebäudeteile an der jeweils **süd-westlichen** Grundstücksgrenze zu errichten sind.

Besondere Bauweise b 4

Ergänzend wird festgelegt, daß für die Lage der Zurücksetzung die "Grenze der Garage" maßgebend ist.



Isometrie gemäß Ziffer I.1.2.3

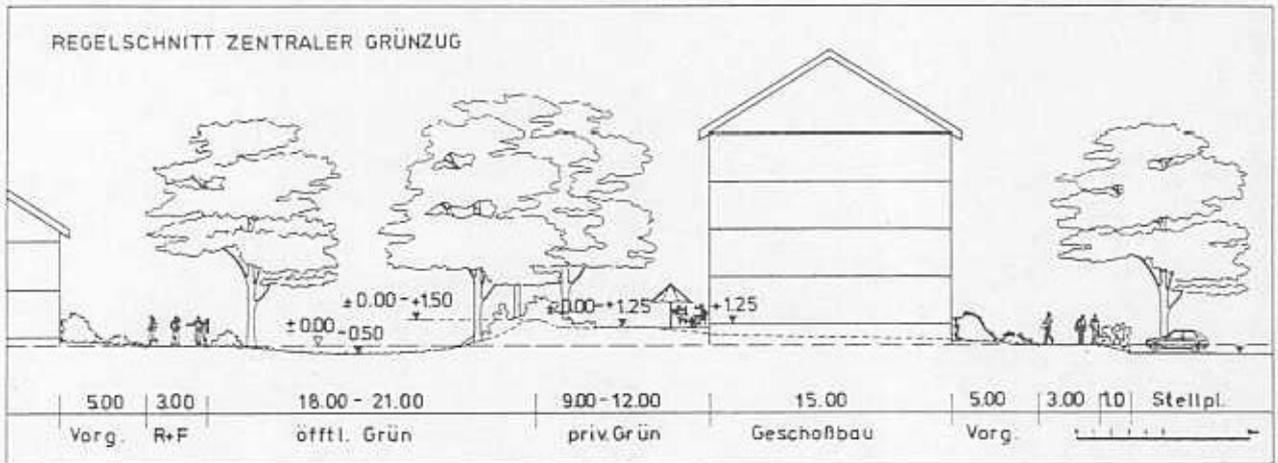
- I.1.2.4 **Besondere Bauweise b 5**
Es gelten die Grundsätze für Einzelhäuser in offener Bauweise, jedoch mit der Abweichung, daß zur südwestlichen Grundstücksgrenze der doppelte Abstand nach § 6 LBO einzuhalten ist. Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist die Einhaltung eines Abstands nicht erforderlich.
- I.1.3 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
- I.1.3.1 **An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden. An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Heckenstandorten sind geschlossenen wachsende Hecken zu pflanzen. Zwischen Baumachse und Straßen- oder Wegkante bzw. Flächen mit Leitungsrechten ist ein Mindestabstand von 1,80 m einzuhalten.**

- I.1.3.2 Die vorhandenen, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Entsprechendes gilt auch für die schriftlich bzw. zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote.
- I.1.3.3 Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- I.1.3.4 Soweit entlang der Wohnwege Baumpflanzungen vorgeschrieben werden (zeichnerisches Baumpflanzgebot in den Vorgärten) sind Hochstämme folgender Baumarten zu pflanzen: gefüllt blühende Kirsche (*Prunus avium* "Plena"), Zierkirsche (*Prunus* in Arten und Sorten) oder Zieräpfel (*Malus* in Arten und Sorten).
- I.1.3.5 Auf den Grundstücken des Geschößwohnungsbaus ist je 300 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Die zeichnerischen Pflanzgebote auf den Baugrundstücken sind anzurechnen.
- I.1.3.6 Parkierungsflächen sind im Abstand von 10 - 12 m mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.
- I.1.3.7 Im zentralen Grünzug sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen Bäume folgender Arten zu pflanzen: Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Kirsche (*Prunus avium*), Kiefer (*Pinus silvestris* oder *Pinus nigra* "Austriaca").

Der zentrale Grünzug (zwischen Beuthener Straße und Waldeckstraße) besteht aus den öffentlichen Grünflächen und den privaten rückwärtigen Flächen des Geschößwohnungsbaus (westlich gelegen).

Vorhandene bzw. geplante Bodenmodellierungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen des zentralen Grünzuges sind in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen fortzusetzen. Stützmauern sind unzulässig. Die Bodenmodellierungen haben sich nach der nachfolgenden Schemaskizze zu richten.

Schemaskizze:



I.1.4 - Leerziffer -

I.1.5 Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)
Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Holz und Holzköhle in offenen Kaminen mit nicht verschließbaren Brennräumen.

I.1.6 Kennzeichnung verkehrslärmbetroffener Bereiche (§ 9 Abs. 5 BBauG)

I.1.6.1 Schallimmissionen durch Straßenverkehr
Im 50 m-Bereich zur Landesstraße 560 sind für Geschosse oberhalb des Erdgeschosses passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

I.1.6.2 Schallimmission durch Schienenverkehr
Im 50 m-Bereich zur Hauptbahn Karlsruhe - Mannheim sollen Schlafräume der Dachgeschosse zur Schienenabgewandten Seite orientiert werden oder es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

I.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO

I.2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)

I.2.1.1 Sockelhöhe, Wandhöhe

Die Sockelhöhe, (Höhenunterschied zwischen Rohfußboden Erdgeschoß und der Gehweghinterkante des erschließenden Weges) wird festgesetzt für:

- a) Freistehende Einzelhäuser 1-geschossig max. 0,75 m
2-geschossig max. 0,50 m
- b) Ketten und Reihenhäuser 2-geschossig max. 0,50 m
- c) Geschoßbauten 3 - 4-geschossig max. 1,25 m

Die Wandhöhe, (Maß zwischen Höhe der Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen in Gebäudemitte) wird festgelegt für:

- a) Freistehende Einzelhäuser 1-geschossig max. 4,10 m
2-geschossig max. 6,60 m
- b) Ketten- und Reihenhäuser 2-geschossig max. 6,60 m
- c) Geschoßbauten 3-, 4-geschossig max. 9,50 m bzw. 12,25 m

I.2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind nur Einzelgaupen zulässig, die von den Giebeln mindestens 1,25 m entfernt sein müssen. Die Gesamtbreite einer Gaupe darf 1,4 m, die Stirnhöhe 1,25 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gaupen untereinander muß mindestens 1,00 m sein.

Schleppgaupen sind nicht zulässig.

Die gemeinsame Anordnung von Dachgaupen und Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nur an der von der Straße oder dem Zugangsweg abgewandten Dachfläche zulässig. Sie dürfen maximal 3,0 m breit sein, jedoch maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Der Mindestabstand der Dacheinschnitte von den Giebelseiten beträgt 1,0 m.

I.2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rotbraune Ziegel zu verwenden.

I.2.1.4 Dachvorsprung

Der Dachvorsprung beträgt bei geneigten Dachflächen an der Traufe maximal 0,75 m und ist mit den angrenzenden Gebäuden abzustimmen.

I.2.1.5 - Leerziffer -

I.2.1.6 Garagen, Stellplätze

I.2.1.6.1 Gemeinschaftsgaragen

Gemeinschaftsgaragenanlagen sind in einheitlicher Form (z. B. gleichartige Ausbildung nach Form, Farbe, Material von Attika, Außenflächen, Dachbepflanzung, Eingrünung u.a.) zu erstellen.

Die Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen, die Garagenaußenflächen gegenüber den öffentlichen Flächen durch Hecken und Kletterpflanzen einzugrünen.

Die Gesamthöhe der Gemeinschaftsgaragenanlagen - inclusive Erdüberdeckung und Begrünung - wird auf 3,0 m beschränkt, bezogen auf das Höhenniveau der Garagenvorflächen.

An der Zufahrtsstraße sind die Gemeinschaftsgaragenanlagen in Höhe der Attika mit einem verbindenden Pflanzgerüst zu überspannen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.

I.2.1.6.2 Garagen und Stellplätze im Bereich der Einzelhäuser und Kettenhäuser ausgenommen in der besonderen Bauweise.

Die Garagen sind zu errichten

- a) mit Satteldächern der gleichen Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes oder
- b) als Flachdachgaragen.

Die offenen Stellplätze sind mit einer mit Rankgewächsen zu begrünenden Pergola zu überstellen.

I.2.1.7 Fassaden

Die Stirnfronten der Geschossbauten und abschließenden Gebäude von Ketten- und Reihenhauszweilen sind baulich zu gliedern, z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Erker, Loggien, Balkone.

I.2.2 Nicht überbaute Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

I.2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen Erschließungsweg und der Baulinie/-grenze liegen. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Heckenstandorten sind diese gem. Ziff. I.1.3.1 anzupflanzen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

I.2.2.2 Einfriedigungen

I.2.2.2.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich, ausgenommen 0,20 m hohe Rabatten und max. 1,20 m hohe Hecken, sind unzulässig. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzgebote, die Einfriedigungsfunktionen übernehmen, werden von Satz 1 nicht berührt.

I.2.2.2.2 Im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Grenze zwischen privatem und öffentlichem Grundstück sind als Einfriedigungen nur Hecken bis 1,80 m Höhe zulässig, in die ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe eingezogen werden kann.

Satz 1 gilt nicht für die Grundstücke, die an den zentralen Grünzug angrenzen. Dort sind nur freiwachsende Strauchpflanzungen in gestufter Höhe zulässig, in die ein Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m Höhe eingezogen werden kann.

Im übrigen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante bis zu 2 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus, nur Einfriedigungen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig und zwar in Form von Hecken oder mit Rankpflanzen begrüntem Mauern oder Holzwänden.

I.2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in folgenden Fällen zulässig:

- a) Zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- b) zur Anlage von Wohnterrassen bis maximal 4,0 m Tiefe hinter der Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich,
- c) zur Anschüttung des rückwärtigen und seitlichen Sockelbereiches im Geschößbau.

I.2.2.4 Mülltonnenstandplätze

Die Mülltonnenstandplätze sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem Sichtschutz zu versehen (Palisaden, Holzzaun, Mauer u. a.) und mit Rankpflanzen oder Hecken und Bodendeckern zu begrünen

I.2.2.5 Feuerwehrwege

Die Feuerwehrwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, mit Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen.

- I.2.3 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar nach Maßgabe folgender Anforderungen:
- a) An Gebäuden dürfen sie nur in der Erdgeschoßzone angebracht werden unter Einhalten folgender Begrenzungen:
 - Einzelbuchstaben bis 0,30 m Höhe und Breite
 - Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis 0,70 m Höhe.
 - b) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten.
 - c) Lichtwerbung in grellen Farben, bewegten oder wechselndem Licht sind unzulässig.
- I.2.4 Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- I.2.5 Freileitungen der Stromversorgung (§ 73 Abs. 1 Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

II. Mischgebiet (MI)

Für das Mischgebiet gelten die schriftlichen Festsetzungen der Ziffer I "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend, soweit sich aus den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nichts anderes ergibt.

- II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG und BauNVO
- II.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21a BauNVO)
- II.1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zugelassen. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen im Erdgeschoßbereich nicht zugelassen.
- II.1.1.2 - Leerziffer -
- II.1.1.3 - Leerziffer -
- II.1.1.4 Maß der baulichen Nutzung
Die Vorschrift des § 21 a Abs. 5 BauNVO ist anwendbar, sofern dadurch die festgesetzte GFZ um nicht mehr als 0,2 überschritten wird.

II.1.1.5 - Leerziffer -

II.1.1.6 - Leerziffer -

II.1.1.7 Grundstücksmindestgröße

Die Mindestbreite von Baugrundstücken wird auf 12,0 m beschränkt, die Mindestgröße auf 350 m².

II.1.2 - Leerziffer -

II.1.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großflächiger Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerische Pflanzgebote auf den Baugrundstücken sind anzurechnen.

II.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 LBO

II.2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)

II.2.1.5 Dachflächen

Die Flachdachteile sind zu begrünen.

II.2.1.6.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht für oberirdische Stellplätze genutzt werden, mit einer für Baum und Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen können abweichend von Satz 1 auch Kinderspielplätze angeordnet werden.

Tiefgaragen, deren Oberflächen durch offene Stellplätze genutzt werden, sind im Abstand von 10 - 12 m mit kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen.

II.2.2.1 Vorgärten und sonstige nichtbebaute Grundstücksflächen
Vorgärten und alle nicht für Lager- und Parkierungszwecke genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

III. Ökologisches Bauen - Allgemeines Wohngebiet (WA *)

III.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG und BauNVO

III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

III.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§4 BauNVO)

Nutzungen gem. § 4, Abs. 3, Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.

- III.1.1.2 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen als Gemeinschaftsgaragen (GGa + GSt) ausgeführt werden.
- III.1.1.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14, Abs. 2 BauNVO sind auch auf nicht-überbaubaren Flächen zulässig.
- III.1.1.4 Maß der baulichen Nutzung
Der aus den Gemeinschaftsgaragen (GGa + GSt) resultierende Flächenanteil ist der Baugrundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche gem. § 21 a, Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.
- III.1.1.5 Standplätze für Abfallbehälter
Die im Bebauungsplan - zeichnerischer Teil - festgelegten Abfallbehälterstandplätze sind Gemeinschaftsanlagen. Die Zuordnung ist im Rahmen der Bodenordnung zu regeln.
- III.1.2 - Leerziffer -
- III.1.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
Die Festsetzungen der Ziffern I.1.3.1 - I.1.3.6 finden entsprechende Anwendung.
- III.1.4 - Leerziffer -
- III.1.5 Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)
Die Festsetzung der Ziffer I.1.5 findet entsprechende Anwendung.
- III.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 LBO
- III.2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
Die Festsetzungen der Ziffer I.2.1.1 über Sockel- und Wandhöhe, der Ziffer I.2.1.6.1 über Gemeinschaftsgaragen und der Ziffer I.2.2.1 über Vorgärten finden entsprechende Anwendung.

IV. Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingartenanlage

IV.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG und BauNVO

IV.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Pro Parzelle ist nur eine für den stundenweisen Aufenthalt geeignete Gartenlaube mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig. Zusätzlich sind Vordächer und überdachte Terrassen bis zu einer Gesamtgröße von 4 m² zugelassen. Die Gartenlauben dürfen keine Feuerstelle haben. Die Gartenlauben dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Standorte errichtet werden. Der Mindestabstand zur Parzellengrenze muß 2,0 m betragen und zwischen den Gartenlauben 4,0 m.

Die Grundfläche des Vereinshauses darf maximal 150 m² betragen.

IV.1.2 - Leerziffer -

IV.1.3 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Hecken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen mit Pflanzgebieten gekennzeichneten Standorten für Bäume und Hecken sind Obstbäume als Hochstämme bzw. freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Der Platz westlich des Vereinsheims ist mit Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) zu bepflanzen.

Alle oben genannten Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang mit entsprechenden Arten nachzupflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

IV.1.4 - Leerziffer -

IV.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 LBO

IV.2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Fußbodenoberkante der Gartenlauben darf maximal 0,15 m über der Oberkante des Erschließungsweges liegen.

Die Firsthöhe der Lauben darf maximal 3,10 m, die des Vereinsheims maximal 4,50 m über Oberkante Fußboden betragen.

Für Gartenlauben und für das Vereinsheim sind Satteldächer zulässig. Dachüberstände dürfen maximal 40 cm betragen.

Die Dacheindeckung ist aus dunkelfarbigem Material (Ziegel, Dachpappe, Bitumenwellplatten) zu erstellen.

Die Außenwände können wahlweise aus Holz, Stein oder Fertigbauteilen errichtet werden. Die Fassaden sind als Sichtmauerwerk, mit Fertigbauteilen, als Putzflächen oder als dunkelbraune Holzflächen herzustellen. Eine grellweiße oder grellbunte Farbgebung der Fassade ist nicht zulässig.

Außenzäune sind zur Abgrenzung der Kleingartenanlage zu den öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zäune sind mit freiwachsenden Sträuchern einzugrünen. Innerhalb der Kleingartenanlage sind keine Zäune zulässig.

V. Regenrückhaltebecken

- V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG
 - V.1.1 - Leerziffer -
 - V.1.2 - Leerziffer -
 - V.1.3 Pflanzgebot
Das Regenrückhaltebecken ist mit Röhrichtarten und standortgemäßen Gehölzarten zu bepflanzen.
 - V.1.4 Zufahrt
Der Rad- und Fußweg im Verlauf der ehemaligen Jägerhausstraße dient auch als Zufahrt zum vorhandenen Altbaubestand (Jägerhausstraße Nr. 75 - 81) und zum Einlaufbauwerk des Regenrückhaltebeckens.

H i n w e i s e

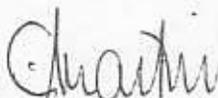
1. **Baunutzungsverordnung**
Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10.1977 gültigen Fassung.
2. Aus der Überleitungsvorschrift des Baugesetzbuches (BBauG)
Da mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vor dem 01.07.1987 begonnen wurde, sind von den Vorschriften des Bundesbaugesetzes die §§ 1, 2 Abs. 4, § 2a Abs. 2-5, §§ 9, 9a und 13a Abs. 1 weiterhin anzuwenden.
3. **Ver- und Entsorgung**
Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hardtwald. Die Gebäude (ausgenommen Gartenlauben) sind satzungsgemäß an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.
Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.
Für Baugrundstücke ohne Zuordnung zu einem gemeinsamen Abfallbehälterstandplatz sind die Abfallbehälter nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt aufzustellen. Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den befestigten, stufenlosen Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von maximal 5 % aufweisen.
Die anfallenden pflanzlichen Abfälle des nördlichen Kleingartengeländes sind zu kompostieren. Hausmüllähnliche Stoffe sind in die der Wohnung zugeordneten Abfallgefäße für Müll und Wertstoffe des jeweiligen Kleingartenbesitzers einzubringen.
4. **Entwässerung**
Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehwegweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden. Alle Regenwassersinkkästen sind auf mind. 114,10 m über NN festzulegen (ausgenommen Sinkkasten Beuthener Straße/Sinkkasten bei den Stellplätzen im Geschoßbau). Regenwasserfallrohre sind auf mind. 114,30 m über NN wasserdicht auszuführen.
5. **Regenwasserversickerung**
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wie Hoffflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversie-

gelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden. Um einer Grundwasserabsenkung entgegenzuwirken und um die Kanalisation zu entlasten, wird empfohlen, das auf den Grundstücken und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser weitgehend auf dem Grundstück selbst oder in Zisternen aufzufangen.

6. Archäologische Funde
Grundsätzliche besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung 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 Verkürzung dieser Frist zustimmt. Vorhandene Flurdenkmale, wie z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, 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.
7. Tiefgaragenbegrünung, Begrünungsplan
Für die aufzubringende Bodensubstratmenge über den Decken der Tiefgarage (vgl. Ziffer I. und II.2.1.6.1 der schriftlichen Festsetzungen) gelten die jeweils einzuholenden Empfehlungen des Gartenbauamtes.
Den Bauanträgen im Mischgebiet und im Geschößwohnungsbau ist jeweils ein mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beizufügen.
8. Baumschutzverordnung, Gartenordnung für Kleingärten
Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 31.10.1980 verwiesen.
Hinsichtlich der Bepflanzung und Bewirtschaftung der Kleingärten wird auf die Karlsruher Gartenordnung für Kleingartenanlagen verwiesen.

9. Immissionsschutz
Als Schutzmaßnahmen gegen Lärm werden u.a. empfohlen:
- Grundrisse der Gebäude allgemein so zu orientieren, daß Öffnungen der Aufenthaltsräume auf der vom Lärm abgewandten Seite liegen.
 - Schlafräume mit Schallschutzfenstern zu versehen und mindestens ein Fenster mit schallgedämpften Lüftungsvorrichtungen auszustatten.
 - Durch Bepflanzung der Hauswände und Mauern mit Sträuchern und Rankpflanzen sowie durch Vermeidung größerer gepflasterter Flächen sind die Schallreflexionen gering zu halten.
10. Städtebauliche Oberleitung
Sämtliche gestaltwirksame bauliche Maßnahmen sind mit der städtebaulichen Oberleitung des Stadtplanungsamtes Karlsruhe abzustimmen.

Karlsruhe, 28.11.1984
Fassung vom 22.03.1988
Stadtplanungsamt


Dr. Martin