

BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENANLAGE MASTWEIDE

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE , DEN 12. 01. 1987

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

Chautin

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 10.04.1986

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

am 14.03.1989

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

vom 10.04.1989 bis 10.05.1989

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 04.07.1989

AZ 22 - 24 / 0218 / 219
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 12.10.1989

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

Karlsruhe, 10.07.1989

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 10.11.1989

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

ab 10.11.1989

Bebauungsplan "Kleingartenanlage Mastweide"
in Karlsruhe-Oststadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Kleingärten erfüllen wichtige Freizeit- und Sozialfunktionen. Sie mindern den Mangel an privatem Freiraum bei Wohnungen ohne Gartenanteil und gestatten eine interessante Betätigung im Freien mit Kontakt zur Natur. Zudem gewinnen Kleingärten zunehmend an Bedeutung für die Selbstversorgung mit gesundem, biologisch hochwertigem Frischobst und Frischgemüse.

Innerhalb der Grünflächen Karlsruhes nehmen die Kleingärten mit einem Anteil von ca. 30 % eine bedeutende Stellung ein. Ihr Nutzen für die Allgemeinheit liegt in ihrer ökologischen und stadtklimatischen Ausgleichsfunktion. Die öffentlichen Wege und die zeitweise geöffneten übrigen Wege innerhalb der Anlagen bieten attraktive Spaziermöglichkeiten von hohem Freizeit- und Erholungswert. Sie sind damit eine wichtige Ergänzung der siedlungsbezogenen Grünflächen. Zur Erhaltung dieser wichtigen Funktionen ist es notwendig, die Anlagen entsprechend den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes langfristig als Dauerkleingärten über einen Bebauungsplan zu sichern.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe erfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,0 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Durlacher Allee und einem Sportplatz
- im Osten von der Autobahn A 5
- im Süden und Westen von Bundesbahnanlagen

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kinzig-Murg-Rinne. Dieser Standort ist geologisch gekennzeichnet durch einen kiesig-sandigen Untergrund, zum Teil mit einer Torfzwischenlage und einer kalkarmen Lehmüberdeckung; seine potentiell natürliche Vegetation bilden Erlen-Eschen-Wälder mit Übergängen zu Hainbuchenwäldern.

Das Gelände der Kleingartenanlage liegt etwa bei 115 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserstand beträgt 112 m ü.NN, der maximale Grundwasserstand erreicht 113,20 m ü.NN. Die Jahresniederschlagsmenge liegt bei 750 - 800 mm.

Das Gelände wird überwiegend kleingärtnerisch genutzt und ist mit Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Die Kleingartenanlage ist vollständig hergerichtet. Die Parzellen sind mit je einer Gartenlaube ausgestattet. Ein Vereinsheim befindet sich im Süden des Planbereichs.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz der Stadt Karlsruhe.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Die Kleingartenanlage ist eine ältere Anlage, deren Nutzung, Gestaltung und landschaftliche Einbindung durch den Bebauungsplan geregelt wird.

4.2 Erschließung des Planbereiches

4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinie Nr. 1 und 2 (Durlach) mit Haltestelle am Weinweg an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt angeschlossen.

4.2.2 Individualverkehr

Erschlossen wird das Gebiet durch eine Zu- und Abfahrt über die verlängerte Dornwaldstraße.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze befinden sich in ausreichendem Umfang im Süden innerhalb und außerhalb des Platzbereiches.

4.2.4 Gehwege

Durch das Plangebiet führen mehrere Gehwege, die im Norden und Westen in die Durlacher Allee und im Süden in den Verbindungsweg nach Durlach einmünden. Die Wege sind für die Bevölkerung geöffnet. Da der Gesetzgeber in Anbetracht der von den Kleingartenvereinen selbst eingeleiteten Entwicklung, nämlich die Anlagen für die Bevölkerung zugänglich zu halten, von einer gesetzlichen Verpflichtung zur Öffnung abgesehen hat, wird im Bebauungsplan von einer solchen Regelung Abstand genommen.

4.2.5 Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet liegen Stromkabel der Badenwerk AG. Darüber hinaus ist nicht beabsichtigt, das Gelände an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen.

4.3 Grünordnung

Die Kleingartenanlage Mastweide wurde 1919 gegründet und zählt damit zu den ältesten Anlagen in Karlsruhe. Nach 1978 erfolgte eine behutsame Sanierung der Anlage, um sie den heutigen kleingärtnerischen Bedürfnissen anzupassen und sie ökologisch und gestalterisch aufzuwerten.

Darüber hinaus ist es Ziel der Grünplanung, die Senke zwischen Kleingartenanlage und Fuß der Autobahnböschung als naturnahen Feuchtbereich zu sichern und zu entwickeln.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Sondergebiet-Kleingartenanlage ca. 7,0 ha

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Ca. 180 Gärten mit je einer Gartenlaube und ein Vereinshaus im Süden des Plangebiets.

6. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß BBauG erforderlich.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für das Planungsgebiet ist kein Sozialplan notwendig, da der Bebauungsplan lediglich den Bestand der Anlage sichert.

8. Kosten

Die Anlage ist vollständig hergestellt. Somit entstehen keine Kosten.

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 - 21 a BauNVO
 - 1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGB1 I S. 210).

Zulässig ist pro Kleingarten eine Gartenlaube bis maximal 16 m² Grundfläche. Der überdachte Teil der Terrasse und Dachüberstände, die über 0,4 m hinausgehen, zählen mit zu der überbauten Fläche. Die Gartenlaube dient der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt, sie darf keine Feuerstätten enthalten.

Zur Errichtung einer Gartenlaube bedarf es einer Parzellengröße von mindestens 250 m².
 - 1.1.2 Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.
 - 1.1.3 Innerhalb der Kleingartenanlage ist ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² zulässig. In ihm sollen die erforderlichen sanitären Einrichtungen für die Kleingartenanlage vorgesehen werden.
 - 1.2 Besondere Bauweise
 - 1.2.1 Der Abstand benachbarter Gartenlauben muß mindestens 6 m, der Abstand von der jeweils vorgenommenen Parzellenabgrenzung mindestens 1,5 m betragen.
 - 1.2.2 Der nicht als Vegetationsfläche genutzte Teil des Kleingartens (Gartenlaube, Terrasse, Wasserbecken, Wege usw.) darf 20 % der Gesamtparzellenfläche nicht überschreiten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften
 - 2.1.1 Die Wandhöhe der Gartenlauben darf maximal 2,1 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß der firstparallelen Außenmauern zwischen Oberkante Fußboden und dem Berührungspunkt mit der Oberkante Dachhaut.

Die Fußböden der Gartenlauben dürfen nicht höher als 0,15 m über der Oberkante der Erschließungswege liegen.

Die Dachausbildung ist als Satteldach mit maximal 30° Neigung und einer Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden, von maximal 3,1 m zulässig. Die Dacheindeckungen sind aus dunkelfarbigem Material (Ziegel, Dachstein, Dachpappe, Bitumenwellplatten) zu erstellen, d.h. mit einem "Hellbezugswert" von maximal 20 (DIN 5033).

Die Außenwände können wahlweise aus Holz oder Stein errichtet werden. Die Fassaden sind als Sichtmauerwerk, als Putz- oder Holzflächen herzustellen. Eine grelle Farbgebung der Fassade ist nicht zulässig, d.h. Farben mit einem "Hellbezugswert" von maximal 60 (DIN 5033).

- 2.1.2 Für die Gestaltung des Vereinsheims gelten die Festsetzungen nach Ziffer 2.1.1 entsprechend. Wand- und Firsthöhen dürfen soweit vergrößert werden, daß für den Gebäudezuschnitt und für die Raumgrößen ausreichende lichte Raumhöhen erzielt werden können.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.01.1987 gültigen Fassung.

2. Abfallbeseitigung

Die in den Kleingärten anfallenden pflanzlichen Abfälle sind auf den Grundstücken zu kompostieren. Hausmüllähnliche Abfälle sind in die, den Wohngrundstücken des jeweiligen Parzellenbenutzers, zugeordneten Abfallbehälter einzubringen. Evtl. anfallende sperrige Abfälle sind durch gebührenpflichtige Sonderabholung durch das Amt für Abfallwirtschaft zu beseitigen bzw. den Wertstoffsammlungen zuzuleiten.

3. Gartenordnung für Kleingärten

Hinsichtlich der Bepflanzung und Bewirtschaftung der Kleingärten wird auf die Karlsruher Gartenordnung für Kleingartenanlagen hingewiesen.

4. Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen

Das Plangebiet wird von Freileitungen der Badenwerk AG und der Deutschen Bundesbahn überquert. Bei Arbeiten innerhalb der Schutzbereiche dieser Freileitungen sind die besonderen Sicherheitsregeln der Badenwerk AG und der Deutschen Bundesbahn zu beachten.

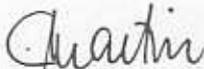
Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Bauwerke und Anpflanzungen zulässig, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

Bei den Detailplanungen zur baulichen und gärtnerischen (Pflanzungen) Nutzung des vom Schutzstreifen betroffenen Geländes ist die Badenwerk AG und die Deutsche Bundesbahn zu beteiligen.

5. Bodendenkmale - Bodenfunde

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Stadtplanungsamt
Karlsruhe, 12.01.1987
Fassung vom 25.01.1989


Dr. Martin