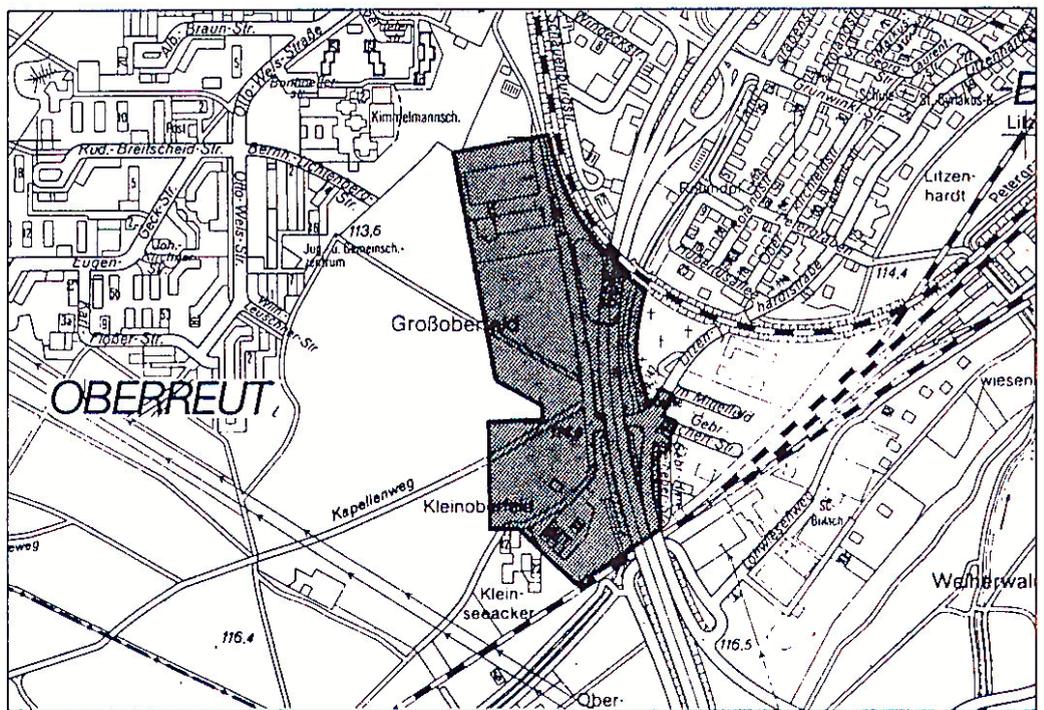


Stadt Karlsruhe

Bebauungsplan GE Großoberfeld Änderung



Begründung,
schriftliche Festsetzungen,
Hinweise

Fassung 20.12.1988

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB am 07.10.1986.

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO am 07.10.1986.

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO vom 27.10.1986. bis 28.11.1986.
vom 23.01.1989 bis 24.02.1989

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB am 03.10.1989.

AZ 22-24 / 0218 / 83
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 08.11.1989

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

Karlsruhe, 11.10.1989

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung am 17.11.1989.

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB) am 17.11.1989.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Groöoberfeld - Änderung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung
Die Änderung des seit dem 07.04.1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Groöoberfeld" wurde durch die Neuplanung des Straßenanschlusses Kapellenweg - südliche Litzenhardtstraße an die Landesstraße L 605 notwendig. Der neue Straßenanschluß dient der Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die L 605 und somit der Entlastung Bulachs vom hohen Durchgangsverkehr. Gleichzeitig wird durch diese Neuplanung ein uneingeschränkter Anschluß Oberreuts direkt an das übergeordnete Straöennetz möglich.

Zum anderen machten Umplanungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (zukünftig soll hier auch ein Festplatz entstehen) und innerhalb der nördlichen Gewerbegebietsfläche (Wegfall der Planstraße AB) Änderungen in der Planbereichsabgrenzung und in der Ausnutzung der Baugrundstücke erforderlich.

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. 23,9 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Nr. 22419 und die Hauptbahn Winden (Pfalz) - Karlsruhe
- im Osten durch die Landesstraße L 605 und die Litzenhardtstraße
- im Süden durch die Hauptbahn Mannheim Hbf - Rastatt und das Grundstück Nr. 21642
- im Westen durch den Planbereich des Aufstellungsbeschlusses für das Baugebiet "Oberreut Feldlage III".

Der Planbereich deckt sich fast ganz mit dem Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Groöoberfeld". Dazu kam im Osten ein Teil der Landesstraße L 605 und deren Anschluß an die Litzenhardtstraße. Im Westen wurden dagegen die öffentliche Grünfläche mit dem zukünftigen Festplatz von Oberreut und ein Teil, der auf den Gewerbegrundstücken liegenden Grünstreifen aus dem Planbereich herausgenommen. Diese Flächen werden, da sie n der Hauptsache dem neuen Baugebiet "Oberreut Feldlage III" dienen, in diesem künftigen Bebauungsplan behandelt werden.

Der seit dem 07.04.1978 rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Groboberfeld" wird nach Abschluß dieses Bebauungsplanverfahrens durch den neuen Plan "Gewerbegebiet Groboberfeld - Änderung" ersetzt.

Im Bereich des Verkehrsanschlusses der Litzenhardtstraße an die L 605 berührt der Änderungsplan die beiden Bebauungspläne "Bulach - Oberweingartenfeld und Mittelfeld" (rechtskräftig seit dem 20.07.1962) und "Bulach - Mittelfeld" (rechtskräftig seit dem 11.06.1971).

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse, im Süden unmittelbar an die Kinzig-Murg- Rinne angrenzend. Die hier anstehenden Böden haben sich aus kiesigem und sandigem Ausgangsmaterial entwickelt, z. T. sind schwächere Lehmüberdeckungen anzutreffen. Das Grundwasser steht mehrere Meter unter der Geländeoberfläche an; am 04.02.1986 wurde ein Grundwasserstand von 110,90 m ü. NN gemessen, der bislang ermittelte Höchststand lag bei 112,49 m ü. NN (jeweils neues System). Aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen weisen die Böden eine mäßige bis mittlere Fruchtbarkeit auf (Ackerzahlen zwischen 40 und 45).

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

Das Planungsgebiet stellt sich heute als ausgeräumte Feldflur dar, die überwiegend ackerbaulich genutzt wird. In tief eingeschnittener, kanalisierter Ausformung durchfließt der Malscher Landgraben das Gelände von Süden nach Norden. Auf der Höhe des Bulacher Friedhofs wird das Gewässer durch eine ca. 200 m lange Verdohlung unter der L 605 hindurchgeleitet.

Entlang der Uferböschungen wachsen Gruppen aus markanten Gehölzen der Bachauen. Die L 605 wird von z. T. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Verkehrsgrünflächen gesäumt.

Bedingt durch ihre Lage im Südwesten der Karlsruher Kernstadt (vorherrschende Windrichtung) und durch die im Süden angrenzenden großräumigen Waldgebiete der südlichen Hardt übernehmen die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gewann Groboberfeld besondere stadtklimatische Funktionen.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Innerhalb des Planbereiches befinden sich zwei Lagergebäude eines Handelsbetriebes, eine Gärtnerei mit Gewächshäusern sowie zwei Wohngebäude, die bei der Planung berücksichtigt werden. Sonstige kleinere bauliche Anlagen, die dem Planvollzug entgegenstehen, sind zu beseitigen.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil in städtischem und in privatem Besitz.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Das geplante Gewerbegebiet soll eine, den benachbarten Wohngebieten zwar funktionell zugeordnete, dennoch in sich abgeschlossene Einheit bilden, die aber auch über gute Verbindungen zu anderen Stadtteilen verfügt. Die Gewerbebetriebe sollen mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete umweltfreundlich, geräuscharm und arbeitsplatzintensiv sein. Aus diesem Grunde wurde unter Ziffer 1.1.1 der schriftlichen Festsetzungen Einschränkungen bezüglich der von den Betrieben ausgehenden Immissionen festgesetzt.

Nach der Aufgabenstellung soll der Planungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt werden, wobei die günstige Lage wie Nähe zum Autobahnzubringer, zur Südtangente, zur geplanten Endhaltestelle der Straßenbahn Oberreut als besonderer Standortvorteil zu werten ist. Um den dringenden Bedarf an günstig gelegenen, schnell verfügbaren Gewerbegrundstücken decken zu können, und eine unerwünschte Konkurrenz dem in der Entwicklung befindlichen Zentrum Oberreut fernzuhalten, sollen auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO die Nutzungsarten, die nicht auf die Gebietsart "Gewerbegebiet" angewiesen sind, ausgeschlossen werden, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Wünschenswert ist die Ansiedlung von Betrieben des Reparaturhandwerkes, die Versorgungsfunktionen der umliegenden Wohngebiete wahrnehmen.

In einem Teilbereich (GE 2) ist jedoch abweichend von vorstehendem Grundsatz vorgesehen, noch Läden für den täglichen Bedarf der im Gewerbegebiet beschäftigten Personen zuzulassen. Ihrer Art nach sind dies Betriebe bis zu 400 qm Geschoßfläche.

Der Bebauungsplan übernimmt die Freihaltetrasse der Bundesbahnverbindungsgleise zwischen der Pfalzbahn und der Rheintalstrecke. Ein Anschluß des nördlichen Gewerbegrundstücks an das Bundesbahnnetz ist von Norden her als Abzweigung vom Verbindungsgleis möglich.

4.2 Gestaltung und Bauweise

Ziel der Planung ist es u.a. eine befriedigende Stadtrandbildung zu erreichen. Durch eine intensive Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen soll den von der Autobahn kommenden bzw. den stadteinwärts-fahrenden Kfz-Benutzern visuell ein grüner Eingangsbereich vermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der Baukörperhöhen in den benachbarten Wohngebieten und der Tatsache, daß der Autobahnzubringer etwa 6 m

Über dem Gelände liegt, ist die Bauhöhe grundsätzlich auf 3 - 4 Geschosse festgesetzt, so daß die Höhendominanten des Wohngebietes nicht verdeckt werden. Im begrenzten Bereich, in der Mitte des nördlichen Teils des Gewerbegebietes, sind bis 7 Geschosse zulässig, beim Eingang zum Gewerbegebiet bis 5 Geschosse. Die Aufstellung der höheren Baukörper in Ost-West-Richtung und eine Begrenzung ihrer Länge auf 110 m und Breite auf 80 m erfolgt aus klimatischen und städtebaulich gestalterischen Gründen. Aus denselben Gründen ist die max. Länge der bis 4-geschossigen Bebauung auf 160 m und Breite auf 110 m begrenzt.

In die Gestaltung des Straßenraumes wird auch die Vorgartenzone der Gewerbegrundstücke mit einbezogen. Dafür sind Gestaltungsaufgaben und Nutzungsbeschränkungen vorgesehen. Ausnahmen gemäß Ziffer 1.1.2 der schriftlichen Festsetzungen für zusätzliche Zu- und Ausfahrten können in Betracht kommen, wenn der betriebliche Ablauf auf einem gewerblich genutzten Grundstück dies zwingend fordert und der gestalterische Zusammenhang der vorgesehenen Vorgartenflächen im übrigen erhalten bleibt.

Darüber hinaus erscheint es jedoch nicht zweckmäßig, im Gewerbegebiet auch planungsrechtliche Festsetzungen über die Einhaltung von Grenzabständen zu treffen, d. h. den Bauherren soll es freigestellt bleiben, ob im gegenseitigen Einvernehmen beidseitige Grenzbebauungen unter Beachtung der maximal zulässigen Gebäudeabmessungen erfolgen. Insoweit sollen allein die Vorschriften der §§ 6, 7 LBO gelten.

4.3 Erschließung des Planbereiches

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch eine Buslinie "Oberreut - Bulach - Albtalbahnhof" und zukünftig auch durch eine Straßenbahnlinie "Oberreut - Europahalle - Stadtmitte" an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt angeschlossen.

4.3.2 Individualverkehr

Erschlossen wird das Gebiet durch Zu- und Abfahrten von bzw. zur L 605. Dieser Anschluß wird später über das Baugebiet "Oberreut Feldlage III" nach Oberreut weitergeführt. Zusätzlich besteht ein Anschluß über die Litzenhardtstraße zum Gewerbegebiet "Bulach - Mittelfeld".

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind in Form von Längs- und Senkrechtparkierung beiderseits der Planstraßen angeordnet.

4.3.4 Geh- und Radwege

Entlang der Planstraße A ist beidseitig ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen, der in einem späteren Ausbau an die Otto-Wels-Straße angeschlossen wird.

Der Geh- und Radweg, der entlang der südlichen Planbereichsgrenze verläuft, dient auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen, die zu dem nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 21642 gelangen müssen. Dieser Weg soll später einmal unter der L 605 hindurch nach Bulach geführt werden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt sowohl von Oberreut als auch von Bulach her.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem in südlicher Richtung mit Anschlüssen an bestehende Kanalleitungen am Autobahnzubringer bzw. in den Malscher Landgraben. Bei Hochwasser im Malscher Landgraben muß der Regenwasserabfluß aus dem Gewerbegebiet in Regenrückhaltebecken gespeichert werden. Für den nördlichen Teil des Baugebietes ist das Regenrückhaltebecken im Dreieck zwischen der Pfalzbahn, dem geplanten Bahngleis und der L 605 vorgesehen, für den südlichen Teil ist es das Rückhaltebecken, welches im Bebauungsplan "Oberreut Feldlage II" festgestellt ist.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Auswirkungen der Planung auf die ökologische Situation im Planungsgebiet

- Mit der bandartigen Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzflächen bis zur Kleinseeäckersiedlung werden zusammenhängende, offene Bodenoberflächen großflächig versiegelt. Damit geht deren Bedeutung für die Grundwasserneubildung und für das Stadtklima weitgehend verloren. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude (bis zu 7 Geschosse) wird sich ebenfalls auf die Intensität des Luftaustausches auswirken.
- Die Realisierung einer stadtauswärts gerichteten Auffahrt zur L 605 erfordert eine Verlängerung der ohnehin schon beträchtlichen Verdohlung des Malscher Landgrabens.

4.4.2 Sonstige Auswirkungen

- Durch die stadteinwärts gerichtete Auffahrt zur L 605 wird der Verkehr näher an den Bulacher Friedhof herangeführt. Es muß davon ausgegangen werden, daß die Verlärmung des Friedhofs dadurch noch zunehmen wird.

4.4.3 Maßnahmen zur Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist zum einen die Reduzierung der unter 4.4.1 und 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:

- Ausweisung eines 6 m breiten bepflanzten Walles entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes. Mit der Planaufstellung für den Bebauungsplan "Oberreut Feldlage III" soll der Wall später verbreitert werden und als Immissionspuffer zwischen dem Gewerbegebiet und den künftigen Wohngebieten dienen. Bis zur Realisierung der Wohnbebauung trägt dieser mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Wall zur Einbindung der mehrgeschossigen Gewerbebauten in den angrenzenden offenen Landschaftsraum bei.
- Um den Bodenversiegelungsgrad zu reduzieren, sollen alle nicht für Lager- und Parkierungszwecke dienenden Grundstücksteile begrünt werden.
- Aus klimatischen und gestalterischen Gründen sind die nicht überbauten Flächen mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen.
- Durch eine Begrenzung der Grundflächen bei den hohen Gebäuden und deren Gliederung in zwei voneinander getrennte Baukörper sollen die negativen Auswirkungen auf die Luftzirkulation minimiert werden.
- Um die mit der Aufheizung von großflächigen Flachdächern verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu begrenzen, ist eine zusammenhängende Begrünung von mindestens 50 % der Flachdächer bei den 1- bis 4geschossigen Gebäuden vorgeschrieben. Damit wird gleichzeitig ein Isolierungseffekt für die Dachkonstruktionen und für die Nutzungen unter den Dächern erzielt. Das Wasserspeichervermögen des Begrünungssubstrates trägt darüber hinaus zur Brechung der Hochwasserspitzen bei Starkregen bei.

- Ein am Kapellenweg wachsender landschaftsbildprägender Nußbaum soll erhalten und in die Randbegrünung des Gewerbegebietes integriert werden, um die bisher gegebenen Standortbedingungen weiterhin zu sichern.
- Um eine weitere Verdohlung des Malscher Landgrabens auf ein Mindestmaß zu begrenzen, wird der Gewässerlauf im Abschnitt zwischen Bundesbahntrasse und Dohle in ein neues Bett verlegt. Durch unterschiedliche Böschungsprofilierungen und eine standorttypische Bepflanzung soll ein Ausgleich für die geplante und bestehende Verdohlung geschaffen werden. Für diese Maßnahme muß ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.
- Zur Reduzierung des Lärmpegels im Bereich des Bulacher Friedhofs und zur Schadstoffausfilterung ist eine dichte Bepflanzung des Geländestreifens zwischen der L 605 und dem Malscher Landgraben mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Um eine ausreichende Tiefe für die Immissionsschutzpflanzung zu gewinnen, muß der westlich des Grabens geführte Weg aufgegeben werden. Fußgänger und Radfahrer werden künftig entlang der Friedhofsmauer geführt und gelangen in Höhe der Bahnüberführung über einen neu zu errichtenden Steg wieder auf die westliche Uferseite.

Entlang des Gewässers sind, soweit es der vorhandene Baumbestand zuläßt, Renaturierungsmaßnahmen geplant.

- Die Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens soll mit standorttypischer Vegetation ergänzt werden.
- Zur landschaftlichen Einbindung werden die Böschungen des geplanten Bahndammes mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen der Feldfluren bepflanzt.
- Zur Verbesserung der Orientierung und um die Straßen räumlich zu fassen, sind Baumpflanzungen entlang der Litzenhardtstraße und entlang der künftigen Zufahrt nach Oberreut (Planstraße A) vorgesehen. Die öffentlichen Straßen innerhalb des Gewerbegebietes werden ebenfalls alleeartig bepflanzt.
- Durch eine gezielte Ergänzung der Bepflanzung entlang der L 605 soll den Kfz-Benutzern eine vegetationsbestimmte Stadteinfahrt ermöglicht werden. Dabei finden Aspekte der Verkehrsführung (Bepflanzung der Außenkurve mit einer Baumreihe) sowie wichtige Blicköffnungen auf die Stadtkulisse Berücksichtigung.

- Ein von einer Baumreihe begleiteter Rad- und Fußweg am Südrand des Planungsgebietes soll später den Stadtteil Bulach an das Naherholungsgebiet südliche Hardt anbinden. Die Weiterführung der Wegetrasse vom Malscher Landgraben in die Ortslage ist noch planungsrechtlich abzusichern.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.5 Klima, Umweltbelastungen

Eine weitere Zunahme von bodennahen Emittenten läßt sich aufgrund der besonderen orographischen und klimatischen Verhältnisse nicht vertreten. Der Schadstoffauswurf muß deshalb und wegen der benachbarten Wohngebiete auf ein Minimum beschränkt werden. Deshalb wurde ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe festgesetzt.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

	Bisheriger Plan	Änderungsplan
Gewerbegebiet	ca. 13,22 ha/ 64,1 %	12,05 ha/ 51,5 %
Bahnanlage	ca. 2,05 ha/ 9,9 %	1,97 ha/ 8,4 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,46 ha/ 2,2 %	0,50 ha/ 2,1 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 1,10 ha/ 5,4 %	1,19 ha/ 5,1 %
Öffentliche Grünflächen und Immissionschutzflächen	ca. 0,35 ha/ 1,7 %	1,76 ha/ 7,5 %
Verkehrsflächen		
- Fahrbahn	ca. 0,80 ha/ 3,9 %	2,73 ha/ 11,7 %
- Geh- und Radwege	ca. 1,00 ha/ 4,9 %	1,39 ha/ 5,9 %
- Verkehrsgrün	ca. 1,63 ha/ 7,9 %	1,80 ha/ 7,8 %
Gesamtfläche	ca. 20,61 ha/100 %	23,39 ha/100 %

5.2 Geplante Bebauung 2 - 7geschossige Gebäude.

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Bundesbaugesetz erforderlich. Die Fläche für die Bahnanlage ist hiervon ausgenommen, da diese nach dem Eisenbahngesetz festgestellt wird.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan
Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, daß sich die beabsichtigten Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken.
8. Kosten (Überschlägig)
Durch die Planänderung entstehen für das Gebiet westlich der Landesstraße 605 keine Mehrkosten.

Über die Kosten des Verkehrsanschlusses an die L 605 kann zum heutigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden, da dieser nach GVFG bezuschungsfähig ist und die Höhe der Bezuschussung noch nicht feststeht. Hierüber muß zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Die Bundesbahnanlage wird separat durch die DB planrechtlich festgestellt werden. Die Finanzierung hierfür erfolgt gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz.
9. Finanzierung
Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung 1989 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 - 21 a BauNVO

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8, § 1 Abs. 9 BauNVO)

1. im Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Von der zulässigen Nutzung nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 sind ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Von der zulässigen Nutzung nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 sind ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Läden des Tagesbedarfs zur Versorgung der Beschäftigten des Gewerbegebiets bis 400 qm Geschoßfläche
- Vergnügungsstätten

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. In den Gewerbegebieten GE 1 und 2 sind unbeschadet der Absätze 1 und 2 nur Betriebe zulässig,

- deren Emissionen durch Staub, Geruch, Abgase, Rauch und Ruß in den benachbarten Baugebieten zu keinen wesentlichen Störungen des Wohnens führen,
- deren Schallemissionen an den Rändern der benachbarten Baugebiete folgende Werte nicht überschreiten:

MI-tags	60 dB (A)	WA-tags	55 dB (A)	WR tags	50 dB (A)
MI-nachts	45 dB (A)	WA-nachts	40 dB (A)	WR nachts	35 dB (A)

Vorstehende Einschränkung gilt nur als erfüllt, wenn folgende Werte des Schall-Leistungspegels L_{WII} pro Quadratmeter Grundstücksfläche eingehalten werden:

L_{WII} für WR 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts
 L_{WII} für WA 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
 L_{WII} für MI 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Der gesamte zulässige Schall-Leistungspegel L_W eines Betriebes mit der Grundstücksgröße $S(m^2)$ wird nach der Formel:

$$L_W = L_{WII} + 10 \lg (S/1 m^2) \text{ errechnet.}$$

1.1.2 Garagen und Stellplätze, Grundstückszufahrt

Vor der straßenseitigen Baugrenze (vgl. Ziffer 2.2.1 Vorgärten) sind keine Stellplätze zulässig.

Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und Verkehrsflächen dürfen nicht näher als 2,0 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

Für Grundstücke bis 30 m Straßenfront sind Zu- und Ausfahrten mit einer Gesamtbreite bis 10,0 m zulässig. Je weitere angefangene 30 m Straßenfront kann eine zusätzliche Zu- oder Ausfahrt von max. 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Bauweise § 22 BauNVO

Es gilt eine von § 22 Abs. 1-3 BauNVO abweichende (besondere) Bauweise. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Höchstmaße zwingend einzuhalten:

- Im nördlichen Planbereich, bis zur Planstraße A dürfen die Grundrißabmessungen bei der drei- bis viergeschossigen Bebauung maximal 110 m auf 160 m und bei der bis siebengeschossigen Bebauung maximal 110 m auf 80 m betragen;
- im südlichen Planbereich, zwischen Planstraße A und südlicher Planbereichsgrenze dürfen die Gebäudeseiten maximal 130 m betragen.

Im Übrigen sind Gebäude ohne Einhaltung eines Grenzabstandes nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die an den Grundstücksgrenzen aneinandergebauten Gebäude insgesamt die in Satz 1 genannten Höchstmaße nicht überschreiten.

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

1.3.1 An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind großkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

1.3.2 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit großkronigen Laubbäumen

(Hochstämmen) im Abstand von maximal 12.0 m zu bepflanzen. Für die großkronigen Bäume sind offene Baumscheiben von mind. 6.0 qm anzulegen. Die Baumscheiben sind flach zu bepflanzen.

- 1.3.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Bäume bei den Stellplätzen sind darauf anzurechnen.
- Ausnahmsweise kann die Gesamtzahl der Bäume um bis zu 50 % reduziert werden, wenn als Ausgleich für jeden entfallenden Baum mindestens 100 qm Dachbegrünung in der Art entsprechend Ziffer 1.3.5 vorgenommen wird.
- Diese Dachbegrünung ist nicht auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung nach Ziffer 1.3.5 anrechenbar.
- 1.3.4 Das Regenrückhaltebecken ist neben den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzgebieten zusätzlich mit Sträuchern und Röhrichtarten zu bepflanzen.
- 1.3.5 Flachdächer über 5 000 qm Größe der ein- bis viergeschossigen Gebäude sind jeweils mindestens zu 50 % zu begrünen. Zu diesem Zweck sind Flachdächer mit einer für Gräser und bodendeckenden Gehölzen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- 1.3.6 Fensterlose Wandflächen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 1.3.7 Die Böschungen der Bahnanlagen sind in Gruppen mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.
- 1.3.8 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen (siehe auch Hinweise Nr. 8).
- 1.3.9 Alle nicht als Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 1.4 Von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bleibt das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 21642/1 einschließlich der sich aus der Bodenordnung ergebenden Änderungen ausgenommen.
- 1.5 Brennstoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG
Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Holz und Holzkohle in offenen Kaminen mit nicht verschließbaren Brennräumen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO
- 2.1 Gestaltungsvorschriften § 73 Abs. 1 LBO
- 2.1.1 Wandhöhe
Die Wandhöhe, das Maß zwischen Höhe der Gehweghinterkante und dem

Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen in Gebäudemitte, wird festgesetzt für:

- 3-geschossige Bebauung max. 10,50 m
- 4-geschossige Bebauung max. 14,00 m
- 5-geschossige Bebauung max. 17,50 m
- 7-geschossige Bebauung max. 24,50 m

2.1.2 Dachvorsprung, Dachabschluß, Fassadengliederung
Bei Flachdächern oder geneigten Dächern ohne Dachüberstand ist ein Dachabschluß (Attika) zu bilden.
Baukörper mit mehr als 30 Meter Länge sind durch Vor- oder Rücksprünge oder durch unterschiedliche Farbgestaltung zu gliedern.

2.1.3 Die verwendeten Farbtöne bzw. die Materialfarben für die Fassaden müssen von mittlerer Helligkeit und Intensität sein; d.h. ein "Hellbezugswert" von 30-60 soll eingehalten werden (DIN 5033).

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

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlichen Straßen und der Baugrenze liegen. Dies gilt nicht, soweit der Plan im Bereich der Straße, Verkehrsgrünfläche vorsieht und diese an die jeweiligen Grundstücksgrenzen anschließen.

Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche für Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise können die Vorgärten auf 2,50 m Breite reduziert werden, sofern diese mit einer geschlossenen Hecke bepflanzt werden: bei geschnittenen Hecken 1,50 m hoch; freiwachsende Hecken 2,00 m hoch.

2.2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Im Vorgartenbereich sind als Einfriedigungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, in die in einem Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein Maschendrahtzaun in gleicher Höhe eingezogen werden kann.

Andere Einfriedigungen von 0,80 m bis maximal 2,0 m Höhe sind erst ab der Baugrenze und an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Als Material ist dabei nur Maschendraht zu verwenden.

- 2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen
Als Geländehöhe wird die Gehweghinterkante festgelegt. Die Grundstücksflächen sind auf diese Höhe aufzufüllen. Abweichungen davon im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zulässig, sofern die ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet ist.
- 2.2.4 Feuerwehrwege
Die Feuerwehrwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, mit Rasengittersteinen zu befestigen und Rasen einzusäen.
- 2.3 Werbeanlagen § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Die Werbeanlagen müssen unterhalb der jeweils obersten Geschoßdecke angebracht werden.

Die Flächen für Werbeanlagen dürfen jeweils ein Größe von 2 x 2 m nicht überschreiten. Größere Werbeschriften sind in Einzelbuchstaben oder Kastentransparenten bis zu einer Größe von 0,8 x 0,8 m aufzulösen. Sämtliche Werbeanlagen sind unterhalb der obersten Geschoßdecke anzubringen.
3. Sonstige Festsetzungen
Der Bebauungsplan Nr. 531 "Gewerbegebiet Groboberfeld" in der Fassung vom 21.10.1977, rechtsverbindlich seit dem 07.04.1978, wird insgesamt aufgehoben.

H i n w e i s e

1. Baunutzungsverordnung
Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.01.1987 gültigen Fassung.
2. Ver- und Entsorgung
Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Beseitigung von Abfällen sind die jeweils geltenden Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Abfallbehälter für Müll und Wertstoffe sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt ebenerdig auf dem Baugrundstück aufzustellen. Die Behälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen. 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.

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.
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 Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten verwendet werden.
5. Archäologische Funde
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung der Planung bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz 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.

6. Flughafen Karlsruhe
Der Planbereich gehört zu den Gebieten nach § 12 (3) 1 b LuftVG, für die in Anwendung des § 13 LuftVG keine Bauhöhenbeschränkung notwendig ist. Es gilt jedoch § 14 LuftVG sinngemäß.

7. Grünordnungsplan
Dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen.

8. Baumschutzverordnung
Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 31.10.1980 verwiesen.

9. Beleuchtung, Werbeanlagen
Beleuchtung sowohl des Geländes als auch vor den Gebäuden müssen so gegen die Landesstraße L 605 und die Pfalzbahn abgeschirmt werden, daß der Verkehr auf diesen Verkehrseinrichtungen nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen, soweit diese geeignet sind den Verkehr auf der L 605 anzusprechen, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO).

10. Bundesbahnanlage
Die Bahnanlage ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Feststellung der Bahnanlage erfolgt durch die Deutsche Bundesbahn nach dem Eisenbahngesetz.

Stadtplanungsamt

Karlsruhe, den 22.05.1984

Fassung vom 20.12.1988


Dr. Martin

