

BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENANLAGE VORDERBRÜCHLE

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE , DEN 20. 02. 1987

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

G. Martin

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.05.1985

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

am 09.05.1989

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

vom 05.06.1989 bis 05.07.1989

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 12.09.1989

AZ 22-24 /0218 /206
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 21.12.1989

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

Karlsruhe, 21.09.1989

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 26.01.1990

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

am 26.01.1990

Bebauungsplan "Kleingartenanlage Vorderbrüchle" in Karlsruhe-Weiherfeld

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Kleingärten erfüllen wichtige Freizeit- und Sozialfunktionen. Sie mindern den Mangel an privatem Freiraum bei Geschosswohnungen 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 zum einen in ihrer ökologischen und stadtklimatischen Ausgleichsfunktion, zum anderen bieten die geöffneten, begehbaren Anlagen 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 Anlage 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. 2,7 ha große Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Weiherfeld und ist allseitig von Bundesbahnanlagen umgrenzt.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kinzig-Murg-Niederung. Dieser Standort ist geologisch gekennzeichnet durch einen kiesigsandigen 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 bei 114,50 m über NN. Der mittlere Grundwasserstand beträgt ca. 111,10 m über NN, der maximale Grundwasserstand erreicht 112,64 m über NN.

Die Jahresniederschlagsmenge liegt bei 750 - 800 mm. Das Gelände wird überwiegend kleingärtnerisch genutzt und ist mit Obstbäumen bepflanzt.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Die Kleingartenanlage ist voll hergerichtet. Die Parzellen sind mit je einer Gartenlaube ausgestattet. Das Vereinsheim liegt im Nordosten des Planbereichs.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz der Stadt Karlsruhe und der Deutschen Bundesbahn.

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 Plangebiet ist durch eine Buslinie mit einer Haltestelle in der Neckarstraße an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

4.2.2 Individualverkehr

Die Zufahrt zur Kleingartenanlage und zum Vereinsgebäude erfolgt über eine Brücke von der Donaustraße aus.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Außerhalb des Planbereiches befinden sich öffentliche Parkplätze und zusätzlich einige Stellplätze beim Vereinsheim.

4.2.4 Gehwege

Durch das Plangebiet führen mehrere Gehwege. 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

Das Vereinsgebäude ist an die Strom- und Wasserversorgung angeschlossen und wird über einen Abwasserkanal entsorgt.

Die Einzelgärten haben einen Wasseranschluß. Eine weitergehende Ver- und Entsorgung ist nicht beabsichtigt.

4.3 Grünordnung

Die Kleingartenanlage "Vorderbrüchle" wurde 1920 gegründet und zählt mit zu den ältesten, traditionsreichen Anlagen in Karlsruhe.

Es besteht das Ziel, diese Anlage mittelfristig zu sanieren und die Gestaltung der Wege und der inneren Parzellenabgrenzung zu verbessern.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Sondergebiet - Dauerkleingartenanlage ca. 2,7 ha

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Ca. 111 Gärten mit je einer Gartenlaube und ein Vereinsgebäude.

6. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch notwendig.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für das Plangebiet ist kein Sozialplan erforderlich, 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 BauGB 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 28.02.83 (BGB 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 und Toiletten enthalten. Weitere Gebäude sind nicht zulässig.

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 Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut.

Die Fußböden der Gartenlauben dürfen nicht höher als 0,15 m über der Oberkante der Hauptwege 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, Dachsteine, 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.

Hinweise

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. Eventuell anfallende sperrige Abfälle sind durch gebührenpflichtige Sonderabholung durch das Amt für Abfallwirtschaft zu beseitigen bzw. den Wertstoffsammlungen zuzuleiten.

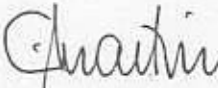
3. Gartenordnung für Kleingärten

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

4. Bodendenkmale - Bodenfunde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt eine Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Karlsruhe, 20.02.1987
Fassung vom 04.01.88
Stadtplanungsamt


Dr. Martin