

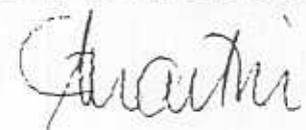
BEBAUUNGSPLAN KLEINGARTENANLAGE DURLACH SÜD

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE , DEN 12. 01. 1987

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



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 19.06.1990.

AZ 22 - 2511.3 - 11 / 197
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 10. 10. 1990

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

Karlsruhe, 29.06.1990

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 07.12.1990

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

ab 07.12.1990

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 Geschöbwohnungen 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

Der ca. 12,2 ha große Planbereich liegt zwischen der Rommelstraße im Norden, der Badener Straße im Westen und der verlängerten Basler-Tor-Straße im Osten. Das Gebiet umfaßt die beiden Gewanne "Malerin-Häuschen-Wiesen" und "Im Breitbarts-Brüchlein".

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kinzig-Murg-Niederung. 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 bei ca. 115,50 m über NN. Der mittlere Grundwasserstand beträgt 114,40 m über NN; als maximaler Grundwasserstand wurden 115,34 m über NN gemessen.

Die Jahresniederschlagsmenge erreicht 750 bis 800 mm. Das Gelände wird überwiegend kleingärtnerisch genutzt und ist mit Obstbäumen und Sträuchern bepflanzt. Besonderes Merkmal ist ein altes Grabensystem, das das gesamte Gelände durchzieht und sich zu einem hervorragenden Lebensraum für die wassergebundene einheimische Tier- und Pflanzenwelt entwickelt hat.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

Die Kleingartenanlage ist vollständig hergestellt. Die Parzellen sind mit je einer Gartenlaube ausgestattet. Das Vereinsheim steht am nordöstlichen Ende des Gewanns "Im Breitbarts-Brüchlein", es ist gleichzeitig mit seiner öffentlichen Gaststätte ein beliebtes Ausflugsziel.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich bis auf ein privates Grundstück in städtischem Besitz.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Die Kleingartenanlage ist eine ältere Anlage, deren Nutzung und Gestaltung durch den Bebauungsplan geregelt wird. Für das Vereinsgebäude mit seiner vorhandenen Ausflugs-gaststätte wird der Standort und eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit festgelegt.

4.2 Erschließung des Planbereiches

4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch zwei Buslinien mit Haltestellen in der Badener Straße und in der Brühlstraße an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

4.2.2 Individualverkehr

Die Zufahrt zur Kleingartenanlage erfolgt über die Basler-Tor-Straße, die Lange Gaß und die Badener Straße.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Planbereiches befinden sich mehrere Stellplätze entlang der Zufahrtsstraßen. Im Bereich des Vereinsheims werden 41 Stellplätze hergestellt.

4.2.4 Gehwege

Durch den Planbereich 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.

Eine weitergehende Ver- und Entsorgung der Kleingartenanlage ist nicht beabsichtigt.

4.3 Grünordnung

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung und zur Förderung ihrer Erholungsfunktion ist es erforderlich, die Kleingartenanlage kurzfristig zu sanieren.

Es ist vorgesehen, die Außenumzäunung zu erneuern und mit einer Gehölzpflanzung landschaftlich einzubinden.

Die inneren Wege sollen neue wassergebundene Beläge und seitliche Rabatten erhalten. Ferner ist eine Erweiterung der Parkplätze beim Vereinsheim und eine Verlagerung derzeitig innenliegender Stellplätze an den Rand der Anlage geplant.

Wichtiges Ziel der Sanierung ist schließlich auch die behutsame Instandsetzung des vorhandenen Grabensystems einschließlich der Anlage mehrerer Dauergewässer, um auf diese Weise die Lebensmöglichkeiten der vorhandenen schutzwürdigen Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und zu verbessern.

5. Statistik
- 5.1 Flächenbilanz
Sondergebiet - Dauerkleingartenanlage ca. 12,2 ha
- 5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung
Ca. 412 Gärten mit je einer Gartenlaube und ein Vereinsgebäude.
6. Bodenordnung
Es ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.
7. Grundsätze für soziale Maßnahmen
Für das Plangebiet ist kein Sozialplan notwendig, da der Bebauungsplan lediglich den Bestand der Anlage sichert.
8. Kosten
Die Anlage ist hergestellt. Zur Verbesserung des Biotops werden die vorhandenen Gräben renaturiert 70.000 DM

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

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 Vereins- und Gaststättengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 240 m² zulässig. In ihm sollen die erforderlichen sanitären Einrichtungen für die Kleingartenanlage vorgesehen werden.
 - 1.2 Besondere Bauweise
 - 1.2.1 Der Abstand der Gartenlauben muß 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.

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. 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
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.
5. Rückhaltebecken Tiefentalgraben
Die Kleingartenanlage Durlach-Süd liegt im Abflußbereich unterhalb der Notentlastung des Rückhaltebeckens Tiefentalgraben. Es ist daher bei extrem hohen Hochwasserabflüssen mit einem Anspringen dieser Notentlastung zu rechnen, wodurch eine Überflutung des Geländes je nach Höhenlage erfolgen wird.