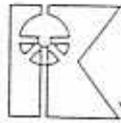


659B



Stadt Karlsruhe

# Bebauungsplan Allmendweg / Langenäckerwiesen



Begründung,  
schriftliche Festsetzungen,  
Hinweise

Fassung 21.01.1991

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 18.12.1990

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

vom 04.03.1991 bis 05.04.1991

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 02.07.1991

AZ 22 - 2511.3 - 11 / 217  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
Nicht beanstandet  
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)  
Karlsruhe, 16.10.1991

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

Karlsruhe, 05.07.1991

Professor Dr. Seiler  
Oberbürgermeister

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

am 08.11.1991

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

ab 08.11.1991

## Bebauungsplan "Allmendweg/Langenäckerwiesen" in Karlsruhe-Stupferich

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Aufstellung des og. Bebauungsplans ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Ausbildung eines städtebaulich befriedigenden Ortsrandes, dabei Einbindung in die Landschaft lt. begleitendem Grünordnungsplan
- Verlängerung und städtebaulicher Abschluß der Gerberastraße durch Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung
- Erweiterung der bestehenden Betriebe, die unter Berücksichtigung der Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet und der landschaftlichen Situation geordnet und gestaltet werden müssen
- Ein Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 400 "Allmendweg und Höllengärten" aus den Jahren 1938/1962, dessen Festsetzungen heutigen Anforderungen nicht mehr genügen.

### 2. Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein, verbindlich seit 16.03.1981, weist Stupferich dem Siedlungsbereich Karlsruhe zu (siehe Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein), obwohl Stupferich selbst eigentlich als Ort der Eigenentwicklung einzustufen ist. Dies bedeutet, daß der Siedlungsbestand so gesichert und ausgebaut werden soll, daß den im Rahmen der Eigenentwicklung auftretenden Bedürfnissen entsprochen werden kann (Plansatz 7.4 des Regionalplans).

#### 2.2 Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe

Nach dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird Stupferich dem Versorgungsbereich Wettersbach zugeordnet. U.a. sind für diesen Bereich folgende Planungsziele und Maßnahmen formuliert:

- Erweiterung von Gewerbebetrieben unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandsituation und der naturräumlichen Gegebenheiten. Wobei hierfür neben der gewerblichen Baufläche "Windelbachstraße" die gewerbliche Baufläche "Kleinsteinbacher Straße" als solche Fläche ausgewiesen ist.
- Verbesserung der Ortsrandsituation mit bestmöglicher Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.
- Schaffung befriedigender Eingangssituationen im Zuge der wichtigsten Erschließungsstraßen beim Übergang von der freien Landschaft zur bebauten Ortslage.

Sowohl die Vorgaben des Regionalplans als auch die Zielsetzungen und die räumlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6,9 ha große Planungsgebiet liegt nordwestlich und südöstlich der Kleinsteinbacher Straße, am Ortsausgang von Stupferich in Richtung Kleinsteinbach. Die exakte Gebietsabgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der seit dem 24.02.1938/22.07.1962 rechtskräftige Bebauungsplan "Allmendweg und Höllengärten" wird nach Abschluß dieses Bebauungsplanverfahrens durch den neuen Plan "Allmendweg/Langenäckerwiesen" teilweise ersetzt.

#### 3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Planungsbereich liegt in der Karlsruher Bergzone und zählt zur natürlichen Raumeinheit des Kraichgaus. Das flachhügelige Gelände (207 m ü.NN bis 218 m ü.NN) wird etwa zur Hälfte gewerblich, sonst landwirtschaftlich, vor allem ackerbaulich genutzt. Innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind vereinzelt Obstbäume erhalten geblieben. Der vorhandene Siedlungsrand, größtenteils mit standortfremden Nadelgehölzen eingefasst, ist ökologisch und gestalterisch unbefriedigend.

Die anstehenden Böden, aus über Buntsandstein abgelagertem Löß und Lößlehm gebildet, weisen eine hohe Fruchtbarkeit auf (Acker- und Grünlandzahl zwischen 64 und 80).

Oberflächennah abfließende Schichtwasser und oberflächige Niederschläge speisen den Weihergraben am Südostrand des Planungsgebietes. Er ist als Betonrinne ausgebaut, von wenigen Einzelbäumen (v.a. Pappeln) begleitet und wird wegen seines naturfernen Ausbaus kaum seiner biologischen Regenerationsfunktion gerecht.

Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 850 mm pro Jahr.

In der Senke des Gewanns Gänsberg, unmittelbar südöstlich des Gewerbegebietes, liegt eine wertvolle Wiesenfläche, auf der sich aufgrund langjähriger extensiver Bewirtschaftung eine artenreiche Pflanzengesellschaft entwickelt hat.

#### 3.3 Baubestand im Planungsgebiet

In der Gerberastraße und südwestlich der bestehenden Gewerbebetriebe

befinden sich zweigeschossige Ein- oder Mehrfamilienhäuser, die Dachgeschosse sind zum Teil für Wohnzwecke ausgebaut.

Die Gewerbebetriebe bestehen aus eingeschossigen aneinanderggebauten Hallen, mit freistehendem bzw. integriertem Verwaltungsgebäude.

#### 3.4 Grundbesitz

Das gesamte Planungsgebiet gehört privaten Eigentümern.

#### 4. Planungskonzept

##### 4.1 Nutzungen

Das geplante Allgemeine Wohngebiet bildet einerseits den städtebaulichen Abschluß der Gerberastraße, andererseits den Übergang von dem Gewerbegebiet zur freien Landschaft. Aufgrund dieser Lage am Ortsrand ist hier nur Wohnnutzung vorgesehen.

Das Mischgebiet bildet den Übergang vom Gewerbegebiet zur vorhandenen Bebauung.

Das Gewerbegebiet ist ausschließlich für Erweiterungen der beiden bestehenden Betriebe vorgesehen. Für andere Gewerbebetriebe werden im Ort, südlich der Windelbachstraße, weitere Gewerbeflächen angeboten. Die zulässige Gebäudehöhe erlaubt die Errichtung von eingeschossigen Hallen oder zweigeschossigen Produktions-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Die festgesetzte Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 80 vom Hundert überschritten werden. Durch das Begrünungsgebot (vgl. Textfestsetzung Ziffer 1.3) bleiben die vorgesehenen Überschreitungen grünordnerisch und städtebaulich ohne Auswirkungen.

##### 4.2 Gestaltung

Ziel der Planung ist es u.a. eine befriedigende Ortsrandsituation mit wenigen gestalterischen Festsetzungen zu erreichen. Durch Pflanzstreifen und eine Streuobstwiese soll ein grüner Eingangsbereich und ein klarer Ortsrand zur freien Landschaft vermittelt werden. Durch einen weiteren Pflanzstreifen wird eine städtebauliche Zäsur zur angrenzenden dörflichen Wohnstruktur gebildet.

Das Allgemeine Wohngebiet liegt auf einer Geländekuppe am Ortsrand von Stupferich. Durch eine gegenüber dem Bestand geringere Wandhöhe und steilere Dachneigung fügt sich die neue Wohnbebauung, im Zusammenhang mit den privaten Laubgehölzpflanzungen und der anschließenden Obstbaumwiese, besser in die Landschaft ein.

Die Gerberastraße wird durch Pflanzungen gestalterisch aufgewertet. Die Garagen werden hinter einen Pflanzstreifen zurückgesetzt und nicht von der Straße, sondern über eine 4 m breite Zufahrt vom Grundstück aus erschlossen. Dadurch wird der Stauraum an der Straße vermieden und zugleich entsteht ein geschützter Hof, der auch als Spielfläche für Kinder geeignet ist.

Im Plangebiet soll, trotz gewerblicher Nutzung, ein optisch möglichst ruhiges Straßenbild bewahrt werden - auch um das Gebiet in die angrenzende, vor allem durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einzufügen. Dabei ist es notwendig, Werbeanlagen in ihrer Größe und sonstigen Ausgestaltung Beschränkungen zu unterwerfen. Insbesondere gilt es die Unruhefaktoren, die mit einer bewegten Lichtwerbung im Plangebiet und in der Umgebung zu erwarten wären, zu vermeiden.

#### 4.3 Erschließung

##### 4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch eine Buslinie an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich an der Kreuzung Gerberastraße/Thomashofstraße sowie an der Kreuzung Kleinsteinbacher Straße/Werrenstraße.

##### 4.3.2 Individualverkehr

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet ist keine nennenswerte Zunahme des Individualverkehrs in der bestehenden Gerberastraße und Efeustraße zu erwarten, da es sich um nur wenige Wohneinheiten und bei der Planstraße um die Verlängerung einer Stichstraße mit Wendepunkt handelt. Ab der Abzweigung Gerberastraße/Efeustraße werden die Gerberastraße und ihre Verlängerung als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4 a StVO ausgebildet.

Ebenso ist ein vermehrtes Verkehrsaufkommen durch die Gewerbegebiete zu vernachlässigen, da nur Betriebserweiterungen vorgenommen werden können und die Betriebe zudem direkt an der Kreisstraße 9653 liegen.

##### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

Öffentliche Parkplätze werden im Allgemeinen Wohngebiet auf beiden Straßenseiten niveaugleich mit Fahrbahn und Gehweg angelegt.

Die beiden Gewerbebetriebe haben jeweils ausreichend Besucherstellplätze auf den Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen.



#### 4.3.4 Geh- und Radwege

Der verkehrsberuhigte Teil der Gerberastraße und ihre Verlängerung erhält beidseitig einen schmalen Gehweg. Von dort ist die Obstbaumwiese über einen Gehweg zu erreichen.

Entlang der Kleinsteinbacher Straße bestehen beidseitig Gehwege sowie in Richtung Ortsausgang beidseitig auch als Radwege nutzbare Landwirtschaftswege.

#### 4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist von den vorhandenen Wasserversorgungsleitungen in der Gerberastraße und Kleinsteinbacher Straße gesichert.

Die Entwässerung des Allgemeinen Wohngebietes sowie des nordwestlich der Kleinsteinbacher Straße gelegenen Gewerbebetriebes erfolgt im Mischsystem: die Leitung führt über das Gelände des Gewerbebetriebs, wo sie durch Eintrag eines Leitungsrechts gesichert wird, in den Mischwasserkanal in der Kleinsteinbacher Straße. Die mit Leitungsrecht belegte Fläche im Bereich der Firma Schneider (Gewann Allmendweg) ist so zu befestigen, daß die Kanalschächte mit Betriebsfahrzeugen angefahren werden können.

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20 kV-Freileitung. Im Bereich der Wohnhäuser nördlich der verlängerten Gerberastraße wird die Freileitung umgebaut werden (entweder verkabelt oder verlegt). Die Kosten für den Umbau fließen in die Baukostenzuschußregelung der Badenwerk AG ein.

#### 4.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen reduzieren die durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und ihre Erweiterungen entstehenden Konflikte und ermöglichen die Einbindung der Siedlungserweiterung in die Landschaft. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung der Gewerbegrundstücke mit Randpflanzungen aus standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern
- Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuchenhecke) vor die vorhandene standortfremde Hecke aus Nadelgehölzen entlang der Kleinsteinbacher Straße.
- Begrünung der Parkplatzflächen auf den Gewerbegrundstücken durch Überstellen mit großkronigen einheimischen Laubbäumen
- Begrünung der verlängerten Gerberastraße durch Baumpflanzung ent-

lang der Straße und durch ergänzende Pflanzungen im Vorgartenbereich der Wohngrundstücke mit einheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen.

- Eingrünung der Einfriedigungen der Wohngrundstücke zur unbebauten Landschaft hin mit einheimischen Laubgehölzen
- Anlage eines Wiesenstreifens mit Obstbäumen entlang der Wohngrundstücke zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Flur
- Erhaltung der wertvollen Wiesenfläche in der Senke des Gewanns Gännsberg unmittelbar südöstlich des Gewerbegebietes
- Naturnahe Gestaltung des geplanten Dauergewässers im Gewann Teichwiesen und Einbindung der vorhandenen Einzäunung durch einheimische Laubsträucher
- Renaturierung des Weihergrabens durch Beseitigung des Betongerinnes und naturnahe Profilierung und Aufweitung des Gewässerbettes, Uferbepflanzung mit Erlen, Eschen und Weiden.

#### 4.5 Umweltbelastungen

Wegen des geringen Abstandes der Wohnbebauung von den Gewerbeflächen wird die Nutzungsart im Gewerbegebiet eingeschränkt (vgl. Ziffer 1.1.1.2 der Textfestsetzungen).

Von der ergänzenden Festsetzung flächenbezogener Schall-Leistungspiegel wird abgesehen, da es sich bei den an die bestehenden Wohngebiete angrenzenden Flächen um zwei Baugrundstücke handelt. Die dort ansässigen Betriebe (Holzbau und Fahrzeugsitze) haben die Möglichkeit, die baulichen Anlagen so anzuordnen, daß die festgesetzten Werte am Rande der Gebiete eingehalten werden.

Die Pflanzstreifen am Rand der Gewerbeflächen tragen, neben ihrer gestalterischen Funktion, auch zur Reduzierung von evtl. auftretenden Schadstoff- und Lärmimmissionen bei.

### 5. Statistik

#### 5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,87 ha	12,7 %
Mischgebiet	ca. 0,22 ha	3,2 %
Gewerbegebiete	ca. 4,27 ha	62,0 %
Verkehrsflächen	ca. 0,53 ha	7,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,31 ha	4,5 %
Private Grünfläche	ca. 0,68 ha	9,9 %
Gesamtfläche	ca. 6,88 ha	100,0 %

5.2 Geplante Bebauung

WA: 10 Einzelhäuser

GE: Erweiterung bestehender Betriebsanlagen

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

Bei der Berechnung der Erschließungskosten wurde davon ausgegangen, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen im Bereich der Wohnbebauung durch Grundstücksbeschaffungsvertrag kostenlos auf die Stadt übergehen.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da sich die beabsichtigten Maßnahmen nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken (§ 180 BauGB).

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

8.1.1 Verlängerung Gerberastraße

Erbewegungs- und Freilegungskosten	ca. 65.000,-- DM
Fahrbahn	ca. 49.000,-- DM
Entwässerung der Fahrbahn	ca. 16.000,-- DM
Bordsteine und Rinnenplatten	ca. 18.000,-- DM
Gehwege	ca. 29.000,-- DM
Verbindungsweg	ca. 29.000,-- DM
Saumsteine	ca. 3.000,-- DM
Beleuchtung	ca. 9.000,-- DM
	<hr/>
	ca. 218.000,-- DM
10 % Stadtanteil	ca. 22.000,-- DM
	<hr/>
	ca. 196.000,-- DM

8.2. Sonstige Kosten

8.2.1	Grünfläche am Rande des Wohngebiets	
	Verbindungsweg (entlang Grdst.Nr. 92208/3 zur Grünfläche)	ca. 3.000,-- DM
	Saumsteine	ca. 3.000,-- DM
	Grünfläche	ca. 124.000,-- DM
		<u>ca. 130.000,-- DM</u>
8.2.2	Entwässerung des Baugebietes	ca. 234.000,-- DM
8.2.3	Grabenrenaturierung	
	Grunderwerb	ca. 31.000,-- DM
	Abbruch und Umbau des Verdolungsendes	ca. 25.000,-- DM
	Naturnaher Umbau des Weihergrabens	ca. 65.000,-- DM
	Uferbepflanzung	ca. 2.000,--DM
		<u>ca. 123.000,-- DM</u>
8.2.3	Gesamtkosten zu Lasten der Stadt	
	Kosten nach Ziffer 8.1	ca. 22.000,-- DM
	Kosten nach Ziffer 8.2	ca. 487.000,-- DM
	Gesamtkosten	<u>ca. 509.000,-- DM</u>

## 9. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

## Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), gültig ab 27.01.1990.

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1. Zulässig sind:
  - Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen
2. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Ställe für Kleintierhaltung

Alle Übrigen in § 4 BauNVO unter Abs. 2 Ziffer 2 und 3 sowie Abs. 3 Ziffer 2-5 genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um maximal 80 vom Hundert überschritten werden.

##### 1.1.1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1. Zulässig sind:
  - Betriebe des Produzierenden Gewerbes
  - Handwerksbetriebe
2. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Alle Übrigen in § 8 BauNVO unter Abs. 2 Ziffer 1-3 sowie Abs. 3 Ziffer 2 genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

3. Unbeschadet der obigen Ziffer 1 sind im Gewerbegebiet 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:
  - Mischgebiet: tags 60 dB(A)
  - nachts 45 dB(A)
  - Wohngebiet: tags 55 dB(A)
  - nachts 40 dB(A)

#### 1.1.1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Ställe für Kleintierhaltung

Alle übrigen in § 6 BauNVO unter Abs. 2 Ziffer 3 und 5-7 genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

#### 1.1.2 Garagen und Stellplätze, Grundstückszufahrt

Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen und Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen angelegt werden. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt mit max. 4 m Breite zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die Besucherstellplätze im vorderen Grundstücksbereich hinter der Baugrenze und die Beschäftigtenstellplätze in verdeckter Lage hinter den Gebäuden anzulegen. Je Gewerbebetrieb sind maximal zwei Zu- bzw. Ausfahrten mit max. 6 m Breite zulässig.

#### 1.2 Bauweise und Besondere Bauweise

Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenschränkung.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 2 m ist zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze um max. 2 m bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

#### 1.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Vorgarten mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Hausanschlußleitungen sind deshalb in den Eingangsbzw. Einfahrtbereich zu verlegen.



An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Heckenstandorten sind geschlossene Pflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Im Gewerbegebiet sind die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der Kleinsteinbacher Straße mit einheimischen Laubgehölzen (Hainbuche) in einer Höhe von max. 1,80 m anzulegen.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind mindestens in der dargestellten Breite mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, mit einem Abstand der Bäume untereinander von höchstens 12 m.

Kfz-Stellplatzanlagen sind im Abstand von 10 - 12 m mit großkronigen einheimischen Laubbäumen zu überstellen.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

Im Bereich des naturnah angelegten Weihergrabens sind einheimische Laubbäume und Ufergehölze zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 1.3.2 Die vorhandenen und im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 1.3.3 Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen, mit zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche (Streuobstwiese) sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), gültig ab 01.03.1988.

2.1 Gestaltungsvorschriften

2.1.1 Höhenlage der Gebäude

Es gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Wandhöhen.

Im Gewerbegebiet gilt als Wandhöhe:

- nördlich der Kleinsteinbacher Straße die Höhe der talseitigen Gebäudeaußenwand,
- südlich der Kleinsteinbacher Straße die Höhe der bergseitigen Gebäudeaußenwand,

jeweils zwischen der natürlichen oder von der Baubehörde festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gemessen in Gebäudemitte.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt als Wandhöhe die Höhe der Gebäudeaußenwand zwischen der Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gemessen in Gebäudemitte.

2.1.2 Dachgestaltung

2.1.2.1 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

Höhe der Gaupen max. 1,50 m; Breite max. 1,40 m; Abstand von Gaupe zu Gaupe mind. 1 m; Abstand der Gaupen von Giebeln mind. 2,50 m. Die Gaupen einer Dachfläche sind in gleicher Höhe und Breite auszuführen.

2.1.2.2 Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckung rötliche nichtengobierte Ziegel zu verwenden.

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer zu begrünen.

2.1.2.3 Dachüberstand

Dachüberstände dürfen im Allgemeinen Wohngebiet 0,50 m, in dem Gewerbegebiet 1,0 m nicht überschreiten.

#### 2.1.2.4 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die Garagen sind nur mit Satteldach in gleicher Dachneigung und -deckung wie das Wohnhaus auszuführen.

Im Gewerbegebiet sind begrünte Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 15° oder Sheddächer zulässig.

#### 2.1.3 Fassadengestaltung

Außenfassaden sind farblich zurückhaltend zu gestalten. Putzfassaden sind in gebrochenem Weiß zu streichen, Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind fensterlose Wandflächen zu begrünen.

#### 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Farbe und Größe dem Erscheinungsbild der Gesamtsituation unterordnen und dürfen nicht über Traufhöhe angeordnet werden. Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Überdimensionale Werbung in Text und Bild, die ganze Wandflächen überspannt, Großflächenwerbetafeln und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Firmenzeichen dürfen eine Größe von 1,5 m x 1,5 m nicht überschreiten.

#### 2.3 Nicht überbaute Flächen

##### 2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen allen öffentlichen Straßen und Wegen und der Bebauung liegen. Sie sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Lager- oder Parkierungsfläche ist unzulässig.

##### 2.3.2 Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und innere Erschließungsflächen

Im Gewerbegebiet dürfen Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und innere Erschließungsflächen nicht mehr als 2 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Alle nicht als solche dienenden Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### 2.3.3 Feuerwehrwege

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

### 2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

### 2.3.5 Einfriedigungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich, außer Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, auf höchstens 1,0 m zu begrenzen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich, an der Grenze zwischen privatem und öffentlichem Grün (Obstbaumwiese) sind Heckenpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen zulässig, in die ein Maschendrahtzaun von max. 1,50 m eingezogen werden kann.

Im Gewerbegebiet sind als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen (Hainbuche) von max. 1,80 m Höhe anzulegen, in die ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe eingezogen werden kann.

Als Einfriedigungen an den anderen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken oder Baum-/Strauchpflanzungen zulässig, in die ein Maschendrahtzaun von max. 1,80 m Höhe eingezogen werden kann.

### 2.3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der tatsächlich überbauten Flächen nur wie folgt zulässig:

- entlang der Erschließungsstraßen zur Anpassung des Vorgartenniveaus und der Zufahrten an die angrenzende Gehweghinterkante
- im Allgemeinen Wohngebiet für das Anlegen einer Terrasse von max. 3,0 m Tiefe, gemessen ab der Außenwand des Gebäudes oder um zu vermeiden, daß die Gebäude zweigeschossig in Erscheinung treten.

### 2.4 Antennenanlagen

Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.  
Der Standort von Parabolspiegeln ist genehmigungspflichtig.

### 3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 400 "Allmendweg und Höllengärten", rechtsverbindlich seit dem 24.02.1938/22.07.1962, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

## H i n w e i s e

### 1. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten. Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke nicht weiter als 15 m von der für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.

Die Größen der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen werden im Zuge des Baugesuchs festgelegt.

### 2. 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.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung der Garagen zu ermöglichen, müssen diese auf Straßenniveau = Rückstauenebene liegen.

### 3. 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 werden. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Str. 55, 7500 Karlsruhe 21, zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegekreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweise und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

5. Flachdachbegrünung, Begrünungsplan/Baumscheiben

Für die auszubringende Bodensubstratmengen bei Flachdachbegrünung sind die jeweils einzuholenden Empfehlungen des Gartenbauamtes zu beachten.

Den Bauanträgen ist ein jeweils mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beizufügen.

Um den Bäumen gemäß Ziffer 1.3.1 der Textfestsetzungen die notwendige Entwicklungsmöglichkeit sicherzustellen, ist es notwendig, Baumscheiben in einer Größe von 6 m<sup>2</sup> anzulegen.

6. Baumschutzverordnung

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990 verwiesen.

7. Grünordnungsplan

Übersicht ausgewählter standortgerechter Laubbäume und -sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Rotbuche

(Fagus silvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuß (Juglans regia), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkrische (Lonicera xylosteum), Wildapfel (Malus silvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Waldbirne (Pyrus communis), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Kreuzdorn (Rhamnus carthartica), Feldrose (Rosa arvensis), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Elsbeere (Sorbus torminalis).  
Gewässerbegleitende Arten: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Weiden-Arten (Salix purpurea, Salix rubens), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

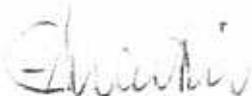
8. Schutzstreifen der elektrischen Freileitung

Über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20 kV-Freileitung. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum übrigen Gelände mindestens 6,0 m betragen.

Karlsruhe, 28.12.1989

Fassung vom 21.01.1991

Stadtplanungsamt

  
Dr. Martin

NSD 4/116