

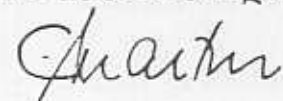
BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICHE RHEINBERGSTRASSE, VORDERES BRUCH

BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE , DEN 25.02.1991

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 06.09.1990

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

am 17.12.1991

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

vom 13.01.1992 bis 14.02.1992

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 28.04.1992

AZ 22 -2511. 3- 11

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 28.08.1992

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

Karlsruhe, 04.05.1992

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 11.09.1992

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

ab 11.09.1992

Bebauungsplan "Nördliche Rheinbergstraße - Vorderes Bruch", Karlsruhe-Knielingen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Karlsruhe sieht sich seit einiger Zeit mit einem eklatanten Engpaß auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. Der stark steigenden Wohnraumnachfrage stand eine in den letzten Jahren rückgängige Bautätigkeit gegenüber.

Zur Bewältigung des nun vorhandenen dringenden Bedarfs an Wohnraum ist es erforderlich, möglichst schnell die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um - im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - Flächen für den Bau von Wohnungen bereitzustellen und damit eine zügige Bebaubarkeit von geeigneten Grundstücken zu gewährleisten.

Hierzu sind insbesondere - wie im vorliegenden Fall - bisher einseitig bebaute Straßen aufgrund des Vorteils der bereits vorhandenen Erschließung bevorzugt in die Planung einzubeziehen.

Die vom Gesetzgeber vorgesehenen verfahrensrechtlichen Erleichterungen im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes werden wahrgenommen.

2. Nachweis über den "dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung"

Die Problematik des Wohnungsmarktes stellt sich für die Stadt Karlsruhe folgendermaßen dar:

Ende 1989 gab es in Karlsruhe nach der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 insgesamt 127.146 Wohnungen sowie etwa 4.000 sonstige Wohneinheiten (Wohngelegenheiten ohne Küche). Diesem Wohnungsangebot standen zuletzt (Ende 1989) 135.657 Privathaushalte gegenüber. Bis Ende 1995 wird ein weiterer Zuwachs von über 8.000 Haushalten erwartet. Unter Berücksichtigung der wachsenden Zahl der Haushalte und der Erhöhung des Wohnflächenanteils (qm) pro Einwohner, ist für die Zukunft mit einem erhöhten Bedarf an Wohnungen zu rechnen.

Zur Deckung dieses Wohnungsbedarfs werden seitens der Stadt erhebliche Anstrengungen unternommen. Im Bereich der Innenentwicklung sind insbesondere die beschleunigte Nutzung der Baulücken, der Ausbau von Dachgeschossen und die bauliche Nachverdichtung (z.B. Aufstockung, Anbauten) vorgesehen. Diese Maßnahmen reichen jedoch bei weitem nicht aus, um den Bedarf zu

decken. Die Bereitstellung auch von neuen Bauflächen ist notwendig. Der Bebauungsplan trägt diesem Anliegen Rechnung.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorgesehene Baufläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Abgrenzung des Bebauungsplans

Das ca. 0,6 ha große Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Rheinbergstraße. Es grenzt im Süden an das bebaute Grundstück Nr. 34140/12 an und verläuft auf einer Länge von ca. 200 m auf der Westseite der Rheinbergstraße bei einer Tiefe von 25 m bis zu Grundstück Nr. 40747.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände fällt nach Westen in den Niederungsbereich ab. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Als schützenswerte Baumpflanzungen befinden sich im Planungsgebiet 6 landschaftsprägende Bäume.

4.3 Grundbesitz

Mehr als die Hälfte der Grundstücke befindet sich in städtischem Besitz.

4.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Rheinbergstraße ist ausgebaut und erschließt auf Höhe des Planungsgebietes die östlich angrenzenden Grundstücke.

Die im Plan ausgewiesene Wohnbebauung kann von der Rheinbergstraße aus mit Gas und Wasser versorgt werden. Entwässerungskanäle für die Entsorgung sind vorhanden.

5. Planungskonzept

Nutzung:

Ziel der Planung ist es, die Neubebauung so anzuordnen, daß eine Abrundung des Ortsrandes sowie die Einbindung bebauter Bereiche in die freie Landschaft gewährleistet werden kann. Als Nutzungsart des Planungsgebietes ist - in Anlehnung an die Umgebung - Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. In Anpassung an die umliegende Bebauung sieht die Planung eine offene Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 35° - 45° vor. Von einer weiteren Siedlungsentwicklung nach Westen in den Niederungsbereich wird aufgrund der dort vorhandenen

hochwertigen landwirtschaftlichen Böden abgesehen. Hinzu kommt, daß für eine Bebauung wegen der Tieflage des Geländes erhebliche Auffüllmaßnahmen erforderlich wären. Darüber hinaus ist aus planerischen Gesichtspunkten die bestehende landschaftliche Zäsur zur Bruchwegäcker-Siedlung zu erhalten.

Grünordnung:

Bei der Bebauung handelt es sich um einen Siedlungsrand im Anschluß an die Rheinniederung. Es sind deshalb besondere Anforderungen an die rückwärtige Grundstückseingrünung zu stellen, wie z.B. Baum- und Heckenpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen.

Die Baumbestände des Planungsgebietes - insbesondere die landschaftsprägenden Birnbäume entlang der Rheinbergstraße - sind soweit wie möglich zu erhalten. Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich wie Gehwegausbau und Garagenzufahrten müssen die Standortansprüche der Bäume berücksichtigen.

Zwei der landschaftsprägenden Birnbäume entfallen, da sie den geplanten Baubereich tangieren.

Die restlichen Bäume können aufgrund entsprechender Planung (Verzicht auf öffentliche Parkplätze, Vergrößerung des Vorgartenbereichs) erhalten bleiben. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze können aufgrund bestehender Leitungstrassen nur in beschränktem Umfang Bäume gepflanzt werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, im Vorgartenbereich kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Parkplätze und die zu pflanzenden Bäume sind in der Ausführung so anzuordnen, daß die jeweils notwendige Zufahrt zu den Grundstücken gewährleistet werden kann.

Erschließung:

Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) erfolgt über die Rheinbergstraße.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,49 ha	81,7 %
Verkehrsflächen	0,11 ha	18,3 %
	<hr/>	
	0,60 ha	100,0 %

6.2 Geplante Bebauung

Bei der Realisierung von z.B.
13 Einzel- und Doppelhäuser ca. 26 WE

7.	Bodenordnung	
	Zur Verwirklichung der Bebauung ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.	
8.	Kosten (überschlägig)	
8.1.	Beitragsfähige Erschließungskosten	
8.1.1	nach BauGB	
	Erdarbeiten und Freilegung	30.000 DM
	Gehwege	17.000 DM
	Parkflächen	13.000 DM
	Einzelbäume	4.000 DM
	Straßenbeleuchtung	9.000 DM
		<hr/>
	90 % Rückersatz	73.000 DM
	10 % Stadtanteil	66.000 DM
		7.000 DM
8.1.2	nach Erschließungssatzung	
	Gehwege	10.000 DM
	90 % Rückersatz	9.000 DM
	10 % Stadtanteil	1.000 DM
8.2	Erschließungskosten zu Lasten der Stadt	
	Parkflächen	9.000 DM
	Einzelbäume	7.000 DM
		<hr/>
		16.000 DM
8.3	Städtische Kosten insgesamt	
	Kosten Ziffer 8.1.1	7.000 DM
	Kosten Ziffer 8.1.2	1.000 DM
	Kosten Ziffer 8.2.	<u>16.000 DM</u>
		24.000 DM
8.4	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	
	Erschließungskosten für die Stromversorgung	50.000 DM

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 der baulichen Nutzung
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen, unüberdachte Pergolen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - 1.3 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.
 - 1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 1.4.1 An den im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten sind standortgerechte Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt, Grenzveränderung, nicht veränderbare Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.4.2 Je Grundstück ist im rückwärtigen Grundstücksteil mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Wahlweise sind auch Obstbäume als Hochstämme zulässig.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf den Privatgrundstücken ausgewiesenen Baumstandorte sind hierauf anzurechnen.

Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 1.4.3 An dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Standort ist eine frei-wachsende Hecke aus standorttypischen Sträuchern wie z.B. Hain-buche, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster etc. zu pflanzen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770 ber. 1984 S.519), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBI. S. 51), 22.02.1988 (GBI. S. 54), 08.01.1990 (GBI. S. 1, 10.12.1990 (GBI. S. 426).
- 2.1 Gestaltungsvorschriften
- 2.1.1 Wandhöhe
- Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die angegebene Wandhöhe ist ein Maximalwert.
- 2.1.2 Dachgestaltung
- Dachaufbauten sind nur bei Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Höhe der Gaupen im Lichten max. 1,50 m, Breite max. 1,50 m,
 - Abstand zwischen den Gaupen mind. 1,0 m,
 - Abstand der Gaupen von den Giebeln mind. 1,50 m,
 - Abstand der Eindeckung der Gaupe zum First mind. 1,50 m in der Neigung gemessen.
- Vor den Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.2 Nicht überbaute Flächen
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.3 Einfriedigungen
- Im Vorgartenbereich sind als Einfriedigungen nur Hecken und Strauchpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Für die rückwärtige Grundstücksgrenze gilt Ziffer 1.5.3. Im übrigen sind als Grundstückseinfriedigung Hecken und Holzzäune bis 1,20 m sowie Strauchpflanzungen zulässig.
- Als Sichtschutz sind auch Mauern bis zu einer Tiefe von 3 m, gemessen ab der rückwärtigen Baugrenze, und einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 2.4 Antennenanlagen
- Pro Hauseinheit ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in folgenden Fällen zulässig:

- bis zu max. 0,50 m Auftrags- bzw. Abtragshöhe zur Anpassung der Grundstücke an die Verkehrsfläche,
- bis zu max. 1,50 m Auftrags- bzw. Abtragshöhe im rückwärtigen Grundstücksbereich für das Anlegen einer Terrasse auf einer Länge von max. 3 m gemessen ab der Außenwandkante des Gebäudes.

H i n w e i s e

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Größe der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen wird in der Baugenehmigung festgelegt. Die Behälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf max. 5 % nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind Pläne über die Aufstellung der Abfallbehälter (Müll und Wertstoffe) sowie den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.

2. Entwässerung

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist das Gelände auf Straßenniveau aufzufüllen. Eine Sockelhöhe von mindestens 0,30 m über Höhe der Gehweghinterkante ist notwendig. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

3. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wie Hofflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

4. Untergrundverhältnisse

Das Grundstück Lgb.Nr. 40727 war ursprünglich ein Grabengrundstück. Es wurde inzwischen aufgefüllt. In diesem Bereich ist deshalb mit erschwerten Gründungsverhältnissen zu rechnen.

5. Baumschutzverordnung

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990.

6. Begrünungsmaßnahmen

Es wird empfohlen, in den Vorgärten kleinkronige Bäume zu pflanzen. Bei grüngestalterischen Maßnahmen sollen die Empfehlungen des Gartenbauamtes eingeholt werden.

7. Flughafen Karlsruhe

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Sektor II des Bauschutzbereiches des Flughafens Karlsruhe gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Gebäuden oder Hindernissen (z.B. Baukran) mit einer Höhe von 159,3 m ü.NN darf nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde durchgeführt werden (§ 12 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 30 Abs. 2 LuftVG). Es wird darauf hingewiesen, daß jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Abwehr- oder Entschädigungsansprüche wegen Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb bestehen nicht.

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

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

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Karlsruhe, 25.02.91
Fassung vom 13.03.1992
Stadtplanungsamt


Dr. Martin