

BEBAUUNGSPLAN IM WINTERROT ERWEITERUNG

SCHRIFTLICHER TEIL

- BEGRÜNDUNG
- TEXTFESTSETZUNGEN
- HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 20.01.1992

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens vom Gemeinderat am 17.11.1992. als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 23.11.1992

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 12.03.1993

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

ab 12.03.1993

Bebauungsplan "Im Winterrot - Erweiterung", Karlsruhe-Palmbach

Ergänzung des Bebauungsplans "Erweiterung Ortsbauplan im Gewann Winterrot"

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. Bauleitplanung

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

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

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ergänzt den Bebauungsplan "Erweiterung Ortsbauplan im Gewann Winterrot", rechtswirksam seit dem 1.07.1961 (Plan Nr. 577, Plan IV). Das Verfahren wird deshalb als vereinfachte Ergänzung des Bebauungsplans gem. § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 7 WoBauErlG durchgeführt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Abgrenzung des Bebauungsplans

Das ca. 0,3 ha große Planungsgebiet befindet sich östlich der Straße "Im Winterrot". Es grenzt im Süden an das Grundstück Nr. 81857 an und verläuft auf der Ostseite der Straße "Im Winterrot" bei einer Tiefe von ca. 36 m bis zum Grundstück Nr. 81427.

3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der Hügelzone des westlichen Pfinzgaus. Die anstehenden Böden bestehen überwiegend aus LÖB und LÖBLEHM. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchenwälder. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein nennenswerter Baumbestand existiert nicht.

3.3. Grundbesitz

Sämtliche Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3.4. Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Die Straße "Im Winterrot" ist ausgebaut und erschließt auf Höhe des Planungsgebietes die westlich angrenzenden Grundstücke.

Die im Plan ausgewiesene Wohnbebauung kann von der Straße "Im Winterrot" aus mit Wasser versorgt werden. Ein Entwässerungskanal ist vorhanden.

Die Stromversorgung soll über ein Niederspannungs-Stromversorgungsnetz, das als Kabelnetz ausgeführt wird, erfolgen.

3.5. Lärmbelastung

Das Planungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Bundesautobahn A 8 und der Landesstraße L 623 vorbelastet. Die Summenbelastung beträgt 57 dB(A) nachts, wobei den dominanten Schallbeitrag die BAB A 8 liefert. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18 005 als auch die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Wohngebiete (49 dB(A) nachts) werden also deutlich überschritten. Aus diesem Grund sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Maßnahmen an der Bundesautobahn sind geplant, können aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden. Die Planfeststellung zur Verlegung der Bundesautobahn A 8 incl. Lärmschutzmaßnahmen befindet sich noch im Verfahren.

4. Planungskonzept

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. In

Anpassung an die umliegende Bebauung sollen 2-geschossige Doppelhäuser mit Satteldach und einer Dachneigung von $30^\circ \pm 2^\circ$ zugelassen werden. Es können so etwa 4 Doppelhäuser realisiert werden.

Auch für Garagen sind Satteldächer mit 30° Dachneigung vorgesehen.

Durch die Festlegung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen wird eine angemessene Begrünung des Baugebietes und ein entsprechender Übergang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft hin sichergestellt.

Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) erfolgt über die Straße "Im Winterrot".

5. Statistik

5.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet 0,3 ha

5.2. Geplante Bebauung

4 Doppelhäuser bei max. 2 WE
je Doppelhaushälfte ca. 16 WE

6. Weiterführende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind weder Umlegung noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), gültig ab 1.07.1987 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. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen angelegt werden.
 - 1.3. Nebenanlagen
Als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen, unüberdachte Pergolen und Wintergärten bis 20 m² Grundfläche zulässig.
 - 1.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.4.1. An den im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten sind standortgerechte Laubbaumarten oder Obstbäume (als Hochstämme) zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt, Grenzveränderung, nicht veränderbare Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.4.2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf den Privatgrundstücken ausgewiesenen Baumstandorte sind darauf anzurechnen.
 - 1.4.3. An dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Standort ist eine freiwachsende Hecke aus standorttypischen Sträuchern, wie z.B. Hainbuche, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster etc., zu pflanzen.
 - 1.5. Lärmschutz
Übersteigt der Verkehrslärm der BAB A 8 und der L 623 einen Beurteilungspegel i.S. der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung von 49 dB(A) nachts und 59 dB(A) tags, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO in der Fassung vom 28.11.1982 (GBl. S. 770 ber. 1984 S. 519),

geändert durch Gesetze vom 22.02.1988 (GBI. S. 55), 08.01.1990 (GBI. S. 1), 17.12.1990 (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 Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen.

2.1.1. 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.

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 in einer Höhe von 0,80 - 1,80 m zulässig. Im übrigen sind als Grundstückseinfriedigungen nur Hecken bis 1,80 m Höhe, in die ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe eingezogen werden kann, zulässig.

2.4. Pergolen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

2.5. Antennenanlagen

Pro Hauseinheit ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

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 Abfallbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt aufzustellen.

Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den befestigten, stufenlosen Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf max. 5 % nicht überschreiten.

Bei der zur Zeit noch praktizierten Abfallentsorgung in den Stadtteilen Grünwettersbach und Palmbach sind die Abfallbehälter (Müll- und Wertstofftonnen) am Abfuhrtag am Fahrbahnrand bereitzustellen und nach erfolgter Leerung auf das Privatgrundstück zurückzubringen.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

3. Begrünungsmaßnahmen

Bei grüngestalterischen Maßnahmen ist das Gartenbauamt zu beteiligen.

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 ausgebildet werden.

5. Schallschutzmaßnahmen

Kosten für Maßnahmen zur Abwehr des Straßenverkehrslärms der L 623 und der BAB A 8 werden von der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg bzw. vom Landesamt für Straßenwesen nicht übernommen.

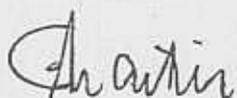
6. Landesstraße 623

Die außerhalb des Bebauungsplans gelegenen an die L 623 angrenzenden Grundstücksteile bleiben Bestandteil des Außenbereichs i.S. des § 35 BauGB. Zufahrten und Zugänge zur L 623 können nicht zugelassen werden.

7. Erschließung der Grundstücke bei Teilung

Die Erschließung der im Außenbereich liegenden, an die L 623 angrenzenden Grundstücksteile kann nicht über die L 623 erfolgen (vgl. Ziffer 6 der Hinweise). Werden die Grundstücke entsprechend der räumlichen Grenze des Bebauungsplans geteilt, ist die Erschließung dieser Grundstücke deshalb auf privatrechtlichem Wege über die an der Straße Im Winterrot gelegenen Grundstücke zu sichern.

Karlsruhe, 20.01.1992
Fassung vom 24.09.1992
Stadtplanungsamt



Dr. Martin