

# BEBAUUNGSPLAN KIRCHFELD II GRÜNER WEG

## SCHRIFTLICHER TEIL

- BEGRÜNDUNG
- TEXTFESTSETZUNGEN
- HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 02.07.1991

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2  
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 07.12.1978

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

am 28.04.1992

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

vom 01.06.1992 bis 03.07.1992

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 17.11.1992

AZ 22 - 2511.3 -11 / 66  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
Nicht beanstandet  
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)  
Karlsruhe, 12.02.1993

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens 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 "Kirchfeld II - Grüner Weg", Karlsruhe-Neureut

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 (m<sup>2</sup>) pro Einwohner, ist über den heutigen Fehlbestand hinaus 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 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 Wohnbaufläche - "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. 0,2 ha große Planungsgebiet befindet sich nordwestlich des Grünen Weges. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

#### 4.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse, ein Gebiet mit vorwiegend sandigen und kiesigen Böden. Das Gelände des Planungsgebietes fällt in einer steilen Böschung nach Nordwesten in den ehemaligen Kiesgrubenbereich ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 4-6 m. In Teilen handelt es sich um aufgefülltes Gelände. Der Grad der Verdichtung des Untergrundes ist nicht bekannt. Nennenswerte Bestände des natürlichen Bewuchses sind nicht vorhanden.

#### 4.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Grüne Weg ist ausgebaut und erschließt auf Höhe des Planungsgebietes die südöstlich angrenzenden Grundstücke.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Wohnbebauung kann vom Grünen Weg aus mit Wasser und Strom versorgt werden. Entwässerungskanäle für die Entsorgung sind vorhanden (Trennsystem).

### 5. 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. Geplant ist eine Hausgruppe in Terrassenbauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°. Es sind etwa 5 Häuser mit jeweils maximal 2 Wohnungen realisierbar.

Bei der Bebauung handelt es sich um einen Siedlungsrand mit angrenzendem Sportbereich. Die rückwärtige Grundstückseingrünung mit Heckenpflanzen aus landschaftstypischen Gehölzen ist hier besonders wichtig.

Durch die Festlegung von Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen wird eine angemessene Begrünung des Baugebietes sichergestellt.

Eine weitere Siedlungsentwicklung in den Niederungsbereich ist nicht vorgesehen. Diese Fläche bleibt einer geplanten Erweiterung der dortigen Sport- und Freizeitanlage vorbehalten.

Die Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) erfolgt über den Grünen Weg.

6. Statistik

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,20 ha	100,00 %
------------------------	---------	----------

6.2. Geplante Bebauung

Hausgruppe	ca. 10 WE
Einwohner bei Belegung von 2,3 Einwohnern je Wohnung	ca. 23 Einwohner

7. Weiterführende Maßnahmen

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

## 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 gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.2. Garagen und Stellplätze  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
  - 1.3. Nebenanlagen  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen, unüberdachten Pergolen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - 1.4. Ermittlung der Geschößfläche  
Die Garagenflächen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschößfläche unberücksichtigt.
  - 1.5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 1.5.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
    - 1.5.2. An dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Standort ist eine Hecke aus standorttypischen Sträuchern wie z.B. Hainbuche, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster etc. zu pflanzen.

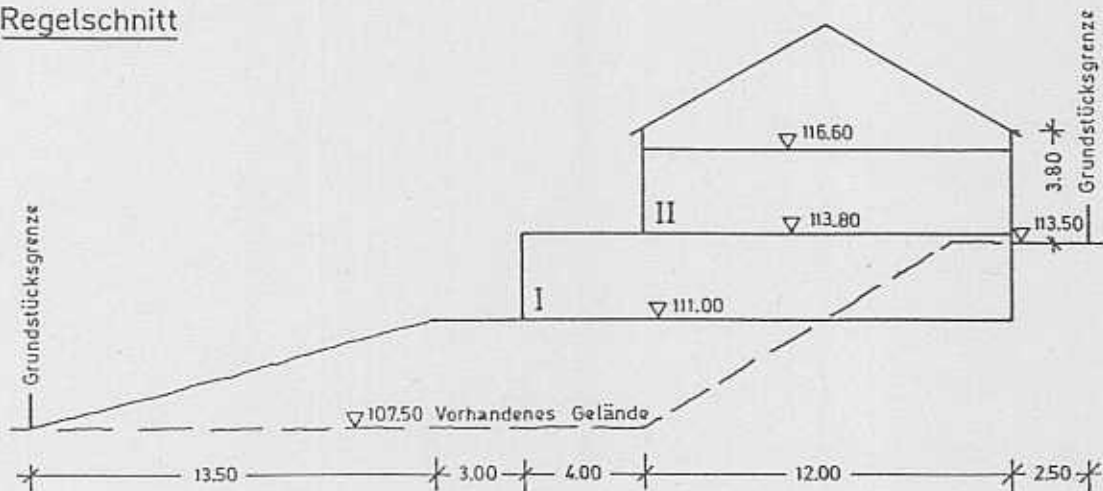
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54), 08.01.1990 (GBl. S. 1), 17.12.1990 (GBl. S. 426).

2.1. Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)

2.1.1. Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Wandhöhe ist dem Regelschnitt zu entnehmen. Die Gebäude dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil höchstens zweigeschossig in Erscheinung treten.

Regelschnitt



M. 1:250

2.1.2. Dachgestaltung

Dachaufbauten sind nur bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Die Breite einer oder mehrerer Dachgauben darf auf der jeweiligen Dachfläche die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.
- Abstand von Giebeln oder Gebäudetrennwänden mindestens 1,50 m
- Vor den Dachgauben 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

Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind mit Ausnahme von 0,20 m hohen Rabatten unzulässig.

Im übrigen sind als Grundstückseinfriedigungen nur Hecken oder Strauchpflanzungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig, in die ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe eingezogen werden kann.

2.4. Antennenanlagen

Pro Hauseinheit ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur wie folgt zulässig:

- Im Bereich des Grünen Weges zur Anpassung des Vorgartenniveaus an die angrenzende Gehweghinterkante.  
Sonstige Abgrabungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich muß zur Anpassung des Untergeschosses und der Terrassen gemäß des Regelschnittes bis auf Höhe 111,00 m ü. NN aufgefüllt werden.



## 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 geltenden 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 dem Regelschnitt entsprechend aufzufüllen und eine Sockelhöhe von mind. 0,30 m über Höhe der Gehweghinterkante notwendig. Das Untergeschoß kann nur über eine Hebeanlage entwässert werden.

### 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 ausgebildet werden.

### 3. Untergrundverhältnisse

Bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Fläche handelt es sich zum Teil um aufgefülltes Gelände. Das zur Auffüllung verwendete Material und der Grad der Verdichtung des Untergrundes sind unbekannt. Vor Bebauung sind entsprechende Untersuchungen zur statischen Prüfung der Gründungserfordernisse durchzuführen und ein Bodengutachten einzuholen.

5. Beeinträchtigung durch Lärm

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich eine Tennisanlage, deren Plätze in ca. 60 m Entfernung zur rückwärtigen Baugrenze liegen. Insbesondere in den Sommermonaten ist aufgrund des Betriebes der Tennisanlage mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Die beabsichtigte Erweiterung der Tennisanlage führt dazu, daß sich die Entfernung zwischen Bebauung und Tennisplätzen möglicherweise auf ca. 25-30 m reduziert.

6. Begrünungsmaßnahmen

Bei grüngestalterischen Maßnahmen ist das Gartenbauamt zu beteiligen.

Auf Verlangen des Gartenbauamtes ist zum Bauantrag ein Begrünungsplan vorzulegen.

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 über 159,3 m ü.NN darf nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde durchgeführt werden (§ 12 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 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. Archäologische Funde

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 unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 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, 02.07.1991  
Fassung vom 03.02.1992  
Stadtplanungsamt

  
Dr. Martin