

679

VLA



4. Fertigung
Innenbereichssatzung

Thomashof

Begründung, Textfestsetzungen
und Hinweise

Städt. Vermessungs- und Eigentumsamt
Karlsruhe

INNENBEREICHS- SATZUNG THOMASHOF

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 26.01.1993 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB u. § 73 Abs. 6 der LBO mit der Bekanntmachung am 18.06.1993 in Kraft getreten.

Karlsruhe, den 21.06.1993



Stadt Karlsruhe

Vögele
Vögele
Stadtsyndikus

KARLSRUHE, DEN 23.01.1991

DER OBERBÜRGERMEISTER:

Müller

STADTPLANUNGSAMT:

Quartus

Satzungsbeschluß
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

am 26.01.1993

AZ 22-2511.3-11/19
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 12.05.93

Lösing
Lösing



Die Innenbereichssatzung ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens beschlossen worden. Sie wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 03.02.1993

Seiler
Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

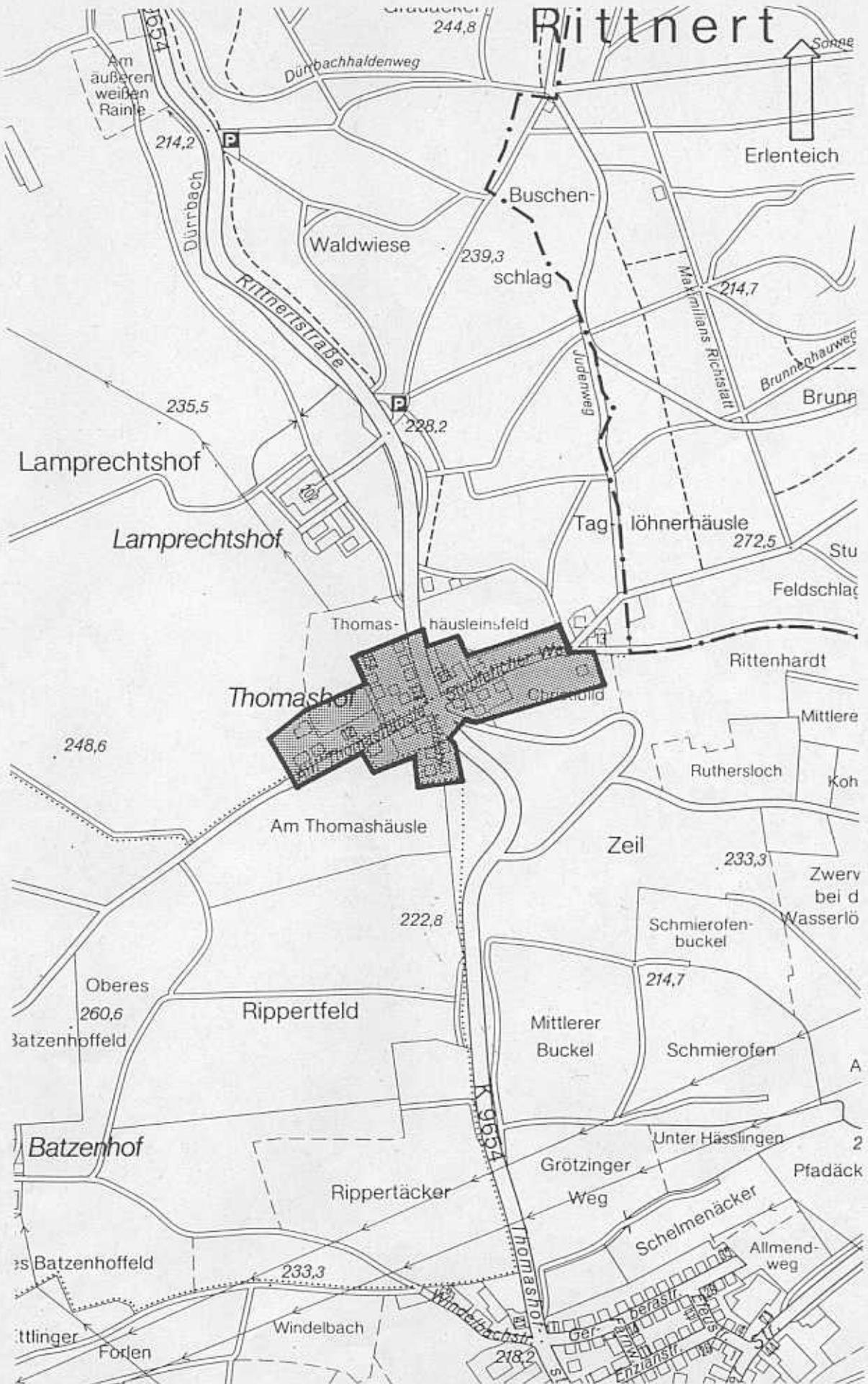


In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 18.06.1993

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

am 18.06.1993



ÜBERSICHT M.1:10000

Innenbereichssatzung "Thomashof" in Karlsruhe-Durlach/Stupferich

Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit für die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils"

Im Bereich der Siedlung Thomashof (Gemarkung Durlach) bestehen derzeit erhebliche Unsicherheiten bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich. Aufgeworfen wurde diese Frage der Abgrenzung durch eine beim Bauordnungsamt eingegangene Bauvoranfrage.

Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" durch Satzung erforderlich.

2. Bestandsaufnahme

Die Siedlung Thomashof entstand im Laufe der letzten 100 Jahre entlang der Verbindungsstraße zwischen Durlach und Stupferich. Die Siedlung ist nach und nach auf einem Hangrücken (Kuppe) organisch gewachsen und bildet einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang.

Sie umfaßt derzeit etwa 35 Wohnhäuser (ohne Nebengebäude), ein Altenheim für Mennoiten, ein Kinderheim und zwei Forstgebäude.

Die Gebäude sind in aufgelockerter Bauweise entlang den Wohnstraßen mit entsprechenden Abständen zur Straße angeordnet.

3. Baurechtliche Vorgaben

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Siedlungsgebiet Thomashof ist im derzeit gültigen Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche (Kleinsiedlungsgebiet (WS) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA)) dargestellt.

Im Rahmen der Arrondierung der Wohnbebauung Thomashof ist eine im nordwestlichen Teil der Siedlung liegende landwirtschaftliche Fläche in das Verfahren der 4. Änderung des FNP aufgenommen. Geplant ist hier auch die Darstellung als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Als rechtsverbindliche Planung besteht für den südöstlichen Teil des Siedlungsgebietes Thomashof der Bebauungsplan "Christibild" (Plan Nr. 452, rechtsverbindlich seit dem 03.02.1941). Er ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Für die restlichen Teile des Siedlungsgebietes bestehen keine planungsrechtlichen Vorgaben.

Aus dem Jahre 1974 existiert lediglich ein "Richtlinienplan" für den Bereich Thomashof, der den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" darstellt (Stadt Karlsruhe - Thomashof "Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils", § 34 BauGB - Plan Nr. 448), der aber keine Rechtsverbindlichkeit erlangte.

4. Abgrenzung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils"

Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungszusammenhang vorgenommen. Das heißt, es werden diejenigen Bereiche in den Innenbereich einbezogen, die den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit aufweisen. Es handelt sich im übrigen um Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

In den Innenbereich mit eingeschlossen wird eine bislang im Außenbereich liegende, jedoch von bebauten Grundstücken umgebene Fläche. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Nr. 53012/19.

Die Einbeziehung in den "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" wird aus städtebaulichen Gründen zur Abrundung des Gebietes und damit zur Schaffung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrandes vorgenommen.

Die Planung entspricht somit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Nicht in den Innenbereich einbezogen wird die Fläche südlich der Straße "Am Thomashäusle".

Begründung: Die Siedlung Thomashof liegt aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten in exponierter Höhenlage. Sie bildet dabei in ihrer jetzigen Form eine organische Einheit. Die Eingliederung einer Neubebauung in die bestehenden Strukturen und in die Landschaft ist an dieser Stelle (südlich der Straße "Am Thomashäusle") nicht möglich, da die Bebauung an einer derart exponierten Lage in ihrer Wirkung zu dominant sein würde. Letztendlich würden bauliche Maßnahmen in diesem Bereich nicht zu einer Abrundung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils", sondern zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit zu einer Verschlechterung der Situation führen.

Ebenfalls nicht in den "Zusammenhang bebauter Ortsteile" einbezogen werden die am östlichen Siedlungsrand gelegenen Forstgebäude (Stupfericher Weg Nr. 13 und 15) mit ihren Grundstücken. Sie zählen zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben und befinden sich gemäß der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Stadtkreis Karlsruhe vom 8.01.1962 im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

5. Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Christibild" bleiben unberührt.

Außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Christibild" gilt folgendes:

Die Art der Nutzung soll sich jeweils an der geprägten Eigenart der näheren Umgebung ausrichten. Dies ist im Einzelfall nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Maß der Nutzung ist bei der bestehenden Bebauung recht unterschiedlich. Insoweit könnte es bei der Einzelbeurteilung nach § 34 BauGB Schwierigkeiten geben. Hier ist es deshalb erforderlich, der künftigen baulichen Entwicklung einen Rahmen zu geben. Zu diesem Zweck enthält die Satzung einzelne Festsetzungen.

6. Erschließung

Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Sofern keine direkten Anschlüsse an die öffentlichen Erschließungsanlagen möglich sind, sind diese über entsprechende Baulasten zu sichern.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Plankarte wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB gelten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils folgende planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 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. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen der baulichen Anlagen dürfen je Grundstück höchstens 140 m² betragen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

1.2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3. Grundstücksgröße

Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 600 m² festgesetzt.

Werden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung bestehende Baugrundstücke aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße unbebaubar, so ist abweichend von Satz 1 eine Bebauung zulässig; die Grundflächenzahl darf in diesen Fällen 0,3 nicht überschreiten.

1.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Grundstücke sind zum Außenbereich hin mit einer freiwachsenden Hecke aus standorttypischen Sträuchern, wie z.B. Liguster, Pfaffenhütchen, gemeiner oder wolliger Schneeball, schwarzen Holunder u.a. zu bepflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770 ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBI. S. 51), vom 22.02.1988 (GBI. S. 55, vom 08.01.1990 (GBI. S. 1), vom 17.12.1990 (GBI. S. 426).

2.1. Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig.

3. Festsetzungen von Bebauungsplänen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Christibild" (Plan Nr. 452), in Kraft seit dem 3.02.1941, gelten innerhalb seines Geltungsbereiches unverändert weiter, und gehen insoweit den Festsetzungen der Ziffer 1 und 2 vor.

4. Von den Festsetzungen der Ziffern 1 und 2 können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden, wenn die in § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches genannten Voraussetzungen vorliegen.

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 den jeweils geltenden Fassungen zu beachten.

2. Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990.

3. Begrünungsmaßnahmen

Auf Verlangen des Gartenbauamtes ist zum Bauantrag ein Begrünungsplan vorzulegen.

4. Waldabstand

Bei Baumaßnahmen auf walddnahen Grundstücken sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände vom Wald (in der Regel 30 m) einzuhalten.

AZ 22-2511.3-11/19

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEWANDEN

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BauGB)

KARLSRUHE, DEN 12.05.93

Lösing
Lösing

