



Stadt Karlsruhe

685 B

Bebauungsplan Kirchfeld II Sanddornweg



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 26. Februar 1992



STADT KARLSRUHE

NEUREUT

BEBAUUNGSPLAN KIRCHFELD II SANDDORNWEG

Begründung,
Textfestsetzungen,
Hinweise

KARLSRUHE, DEN 09.03.1990

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB am .07.12.1978.

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO am .19.03.1991.

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO vom .10.06.1991 bis .10.07.1991
23.03.1992 23.04.1992

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB am .22.06.1993.

AZ 22 - 2511.3 - 11 / 25
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 01.10.1993

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

Karlsruhe, 23.06.1993

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung am .15.10.1993.

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB) ab .15.10.1993.

Bebauungsplan "Kirchfeld II - Sanddornweg" in Karlsruhe-Neureut

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll sowohl dem Flächenbedarf für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und technologie-orientiertem Gewerbe im Nordwesten der Stadt Rechnung getragen und ein erweitertes Angebot an Arbeitsplätzen geschaffen als auch mit ca. 70 Wohneinheiten zur Deckung des Wohnungsbedarfs beigetragen werden.

Der vorgesehene Bereich bietet sich hierzu durch seine verkehrsgünstige Lage an der Linkenheimer Landstraße einerseits und die Anbindung an die Bebauung Wildpark andererseits besonders an. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan dazu, entlang der Linkenheimer Landstraße die vorhandene Splittersiedlung städtebaulich zu ordnen und die nördlich davon geplante Bebauung sowie die Begleitbegrünung festzulegen. Er regelt auch die künftige Nutzung vorhandener, aufzufüllender Kiesgruben sowie umfangreicher Brachflächen.

Diese Neuordnung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Ausbau der Linkenheimer Landstraße auf zwei getrennte Richtungsfahrbahnen, in Verbindung mit der geplanten Nordtangente, wodurch eine neue Erschließung der Splittersiedlung erforderlich wird. Damit verbunden ist auch die Schaffung einer zweiten Anbindung der Eislaufhalle im Bereich des Bebauungsplans Heide-Nord.

Schließlich stellt der Bebauungsplan die Fortsetzung einer Gesamtplanung dar, deren erste Teile mit den Bebauungsplänen "Linkenheimer Landstraße - Neureuter Querallee" sowie "Kirchfeld II - Alte Kreisstraße" bereits realisiert sind.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch den Grünen Weg im Nordwesten, die Linkenheimer Landstraße im Osten, die Straße Am Wald im Süden und den Sanddornweg im Südwesten.

3.2. Naturräumliche und ökologische Situation, bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Im südwestlichen Teil am Sanddornweg befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, deren Ränder sich als steile Böschungen mit z.T. dichtem Baum- und Strauchbewuchs darstellen. Es haben sich außerdem Pflanzen der trocken-mageren Standorte sowie Wildbienen und Grabwespen angesiedelt. Westlich der Linkenheimer Landstraße befindet sich eine zweite aufgelassene Kiesgrube, ebenfalls mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs.

Die übrigen Bereiche des Planungsgebietes werden gärtnerisch genutzt oder bilden Brachflächen. Auch dort sind zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden.

3.3. Baubestand im Planungsgebiet

Neben gewerblich genutzten Gebäuden sind entlang der Linkenheimer Landstraße und der Straße Am Wald ca. 10 überwiegend zweigeschossige Wohngebäude in Streulage vorhanden. Südwestlich grenzt an das Planungsgebiet die verdichtete Reihenhausbebauung des Baugebietes Wildpark an.

3.4. Grundbesitz

Die Hälfte des Planungsgebietes ist mit der größeren ehemaligen Kiesgrube in der Hand eines Privateigentümers, ferner besteht erheblicher Grundbesitz der Stadt. Die restlichen Grundstücke sind im Eigentum einzelner Privatpersonen.

3.5. Altlasten

Die Verdachtsfläche "ehemalige Farbenfabrik Baur" wurde zwischenzeitlich orientierend erkundet. In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche haben Bodenproben bis in ca. 1 m Tiefe hohe Schwermetallkonzentrationen (Blei 1,285 mg/kg, Chrom 84 mg/kg, Cadmium 28 mg/kg) ergeben. Die Cyanidkonzentrationen waren mit 2.210 mg/kg auffällig hoch. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand wird der belastete Boden spätestens vor einer Überbauung auszutauschen sein.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

Auf einem etwa 60 m breiten Streifen parallel zum Sanddornweg wird das Bebauungskonzept der Siedlung Wildpark mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern fortgesetzt.

An sie grenzt im Nordosten und Osten das Mischgebiet an, dann weiter ein Gewerbegebiet bis an die Linkenheimer Landstraße.

Durch diese Abstufung wird den zu erwartenden Lärmimmissionen von der Linkenheimer Landstraße Rechnung getragen und das Allgemeine Wohngebiet vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet geschützt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen in Vollgeschossen um maximal 0,1 überschritten werden, da die Überschreitung von den festgesetzten Garagen in den Gebäuden herrührt. Durch die Begrünungsgebote bleiben die vorgesehenen Überschreitungen grünordnerisch und städtebaulich ohne Auswirkungen.

Im Hinblick auf die Knappheit von Gewerbeflächen besteht die Notwendigkeit sicherzustellen, daß mit dem Wohnen vereinbare gewerbliche Nutzungen in den Mischgebietsflächen des "MI 2" untergebracht werden. Dabei sollen sich die gewerblichen Nutzungen zumindest in der Erdgeschoßzone durchgängig entwickeln. Hiermit wird zugleich die gewünschte Durchmischung von gewerblicher- und Wohnnutzung auf allen Baugrundstücken erreicht. Aus diesen Gründen schließt der Plan Wohnnutzung im Erdgeschoß im "Mischgebiet 2" aus. Ausgenommen hiervon ist lediglich der 50 m-Abstandsstreifen zur Linkenheimer Landstraße. Dort soll im Hinblick darauf, daß hier im Erdgeschoß der Verkehrslärm am besten reduziert werden kann, das Wohnen im Erdgeschoß zulässig bleiben.

Die Knappheit an Gewerbeflächen gebietet es im übrigen Flächen für diejenigen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten, die auf diese Gebietart angewiesen sind. Aus diesem Grund werden im Gewerbegebiet u.a. auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sollen im Hinblick auf nicht auszuschließende Konflikte mit der Wohnnutzung im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen bleiben.

4.2. Gestaltung

Das Allgemeine Wohngebiet mit Anschluß an das Erschließungsnetz der Siedlung Wildpark orientiert sich an deren Erscheinungsbild. Um die begonnene gestalterische Qualität zu wahren und der Dachfläche ihre Identität bei schmalen Hauseinheiten zu erhalten, sind hier Dacheinschnitte nicht zulässig.

Die Nutzung und Gestaltung des Mischgebietes und des Gewerbegebietes entsprechen den Festsetzungen für das nördlich angrenzende Gebiet "Kirchfeld II - Alte Kreisstraße". Im Bereich des Mischgebietes, wo es zu größeren Hauseinheiten kommen kann aufgrund der geplanten Mischnutzung (Gewerbe/Wohnen) sind Dacheinschnitte zur Gartenseite hin zulässig.

Es sind relativ klein parzellierte Gewerbeflächen vorgesehen, die sich in die vorgegebene Siedlungsstruktur einfügen.

Die Gestaltung der öffentlichen Räume erfolgt durch straßenbegleitende Baumpflanzungen in den Parkstreifen und alleeartige Baumpflanzungen entlang der Linkenheimer Landstraße und am Sanddornweg.

Die Randausbildung des Baugebietes im Nordwesten, als Übergang zur freien Landschaft, wird durch die Anordnung der Erschließungsstraße mit vorgelagerten, natürlich belassenen Grünflächen unterstützt.

In Anbetracht der teilweisen gewerblichen Nutzung soll ein optisch möglichst ruhiger Charakter des Straßenbildes bewahrt werden. Dazu

ist es notwendig, Werbeanlagen in ihrer Größe und sonstigen Ausgestaltung Beschränkungen zu unterwerfen. Dies ist auch erforderlich, um den gewerblich genutzten Teil des Plangebietes in die angrenzende u.a. durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einzufügen. 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 wird durch zwei Buslinien mit der Innenstadt verbunden. Eine Haltestelle befindet sich an der Kreuzung der Straße Am Wald/Linkenheimer Landstraße. Eine weitere ist am Sanddornweg geplant.

4.3.2. Individualverkehr

Da die Linkenheimer Landstraße als anbaufreie zweibahnige Straße vorgesehen ist, erfolgt die Erschließung des Gebietes über die durchgehende Sammelstraße, die im Südosten an die Linkenheimer Landstraße angebunden ist und im Nordwesten am Baugebiet Heide-Nord vorbei zur Alten Kreisstraße führt.

An diese Haupteerschließung wird der Sanddornweg, in der Verlängerung des Lavendelweges um einen Verkehrsgrünbereich verschwenkt, angeschlossen. Er erschließt die bestehende Siedlung Wildpark sowie die südliche Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes und ist frei von Durchgangsverkehr.

Mit der Sammelstraße, die auch eine zweite Erschließung der Eislaufhalle im Bereich des Bebauungsplans Heide-Nord darstellt, sind über eine angehängte Schleife der nördliche Bereich des Mischgebietes und das Gewerbegebiet erschlossen.

Die bestehende Splittersiedlung wird rückwärtig über eine Stichstraße von der Sammelstraße aus erschlossen.

4.3.3. Ruhender Verkehr

Durch die Ausweisung von beidseitiger Längsparkierung an der Sammelstraße sowie einseitiger Parkierung in den übrigen Straßen mit Ausnahme der Stichstraßen in der Breite von 2,50 m bzw. 2,00 m ist für ausreichende öffentliche Parkierung, auch für Lkw, gesorgt.

4.3.4. Geh- und Radwege

Der Radwegeplan wurde in den Bebauungsplan übernommen. Außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes ist an der Linkenheimer Landstraße beidseitig ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen. Von dort wird ein beidseitiger Geh- und Radweg entlang der Sammelstraße geführt, der nach dem Verkehrsgrün in den bestehenden Sanddornweg schwenkt. Im Bereich des Sanddornweges fahren die Radfahrer auf der Fahrbahn. Außer entlang der Stichstraßen und der Erschließungsstraße im Nordwesten, an denen nur einseitig Gehwege vorgesehen sind, stehen den Fußgängern sonst beidseitig Gehwege zur Verfügung.

4.3.5. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet kann an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Bebauung Wildpark im Sanddornweg angeschlossen werden. Gleiches gilt für die Entwässerung, wodurch auch die vorhandene Splittersiedlung an der Linkenheimer Landstraße an das Kanalnetz angeschlossen wird. Eine Entwässerung in Gruben wird dort nicht mehr zulässig sein.

Die Geländehöhe muß, aus entwässerungstechnischen Gründen auf mind. 113,90 m ü.NN ausgerichtet werden.

Um die Baumanpflanzungen entlang des Sanddornweges durchführen zu können, müssen dort die Hausanschlußleitungen in den Bereich der Garagenzufahrten gelegt werden.

4.4. Grünordnung

Die Realisierung der Planung, insbesondere die Auffüllung der beiden Kies- und Sandgruben auf das Geländeniveau der Niederterrasse, bringt Veränderungen der Ökologie des Planungsgebietes mit sich.

Ziel der Grünordnung ist es deshalb, durch Schaffung einer ökologischen Ausgleichsfläche mit Trockenbiotop im Nordwesten des Planungsgebietes einen teilweisen Ausgleich für die verlorenen Sukzessionsflächen zu schaffen. Auf dieser Fläche sind 1988 die Voraussetzungen für ein Trockenbiotop geschaffen worden, so daß die Besiedlung durch Pflanzen und Tiere aus der ehemaligen Kiesgrube bis zum Baubeginn erfolgt sein wird. Zur Unterstützung eines wirksamen Biotopverbundes wird auf den öffentlichen Grünfläche eine naturnahe Pflege und Unterhaltung angestrebt. Außerdem soll durch Rücknahme der Baugrenzen ein Teil des vorhandenen Bewuchses erhalten bleiben.

Weitere Maßnahmen der Grünordnung sind die Festsetzung von Straßenbegleitgrün, eine ergänzende Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksteile und die Begrünung von TG-Dächern. Damit wird das Baugebiet optisch gefaßt, die baulichen Nutzungsbereiche werden gegliedert und das Kleinklima wird verbessert.

Eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz gliedert das Allgemeine Wohngebiet und verbindet die Siedlung Wildpark mit dem Planungsgebiet.

Entlang der Linkenheimer Landstraße ist eine Baumpflanzung vorgesehen, um das Planungsgebiet gegen den Straßenraum abzugrenzen. Zugleich wird dadurch in Verbindung mit den Festsetzungen der nördlich angrenzenden Bebauungspläne und dem Erhalt vorhandener Bäume eine der nördlichen Stadteinfahrt angemessene Bepflanzung realisiert.

4.4.1. Kinderspielplatz

Der Kern der Grünverbindung zwischen Sanddornweg und Sammelstraße ist als öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen, die übrige Fläche als öffentliche Grünfläche.

4.5. Klima, Umweltbelastung, Lärmschutz

Für das nördlich angrenzende Plangebiet "Kirchfeld II - Alte Kreisstraße" wurde vom meteorologischen Institut der Universität Karlsruhe ein klimatologisches Gutachten erstellt. Dabei konnte die flächenhafte Verteilung der Hausbrand-Emissionen und die Immissions-situation mit Hilfe von Unterlagen aus Teilgutachten ermittelt werden. Dabei wurde festgestellt, daß die unmittelbare Umgebung des Plangebietes eine relativ hohe Schwefeldioxidbelastung aufweist. Die Wechselwirkung der geplanten Bebauung mit den angrenzenden Gebieten ist in der von der Luftströmung bevorzugten Richtung (Südwest und Nordost) zudem besonders eng. In diesen Richtungen wird sich der Transport von Frischluft oder von aufgewärmter verunreinigter Luft am häufigsten abspielen. Häufig auftretende Inversionswetterlagen führen u.a. zu starken Schwefeldioxidkonzentrationen, was gerade in kalten Jahreszeiten zu einem großen Teil auf Feuerstätten der gewerblichen Betriebe und der privaten Haushalte zurückzuführen ist. Durch das Festsetzen des Verbrennungsverbotes von festen und flüssigen Brennstoffen können diese Beeinträchtigungen klein gehalten werden. Der Energiebedarf für die notwendige Heizung kann durch Gas und zu einem geringen Teil durch Strom - maximal 10 % - gedeckt werden. Auf die Möglichkeit der Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonnenkollektoren oder Wärmepumpen wird hingewiesen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Linkenheimer Landstraße ist durch Schallimmissionen erheblich vorbelastet. Auf Höhe der Baugrenze des Mischgebietes beträgt die Prognosebelastung (einschließlich späterer Nordtangente) ohne Schallschutzmaßnahmen 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Mit der im Plan vorgesehenen 2,75 m hohen Lärmschutzwand wird die Belastung in der Erdgeschoßzone auf 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts reduziert. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts können erst im Abstand von ca. 50 m zur Linkenheimer Landstraße eingehalten werden. Auf Höhe der Baugrenze des Gewerbegebietes beträgt die Prognosebelastung 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Auch hier ist der schalltechnische Orientierungswert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten, weshalb lärmunempfindliche Nutzungen zur Straßenseite hin zu orientieren sind. Die gewerblichen Zweckbauten übernehmen die Abschirmfunktion und sollten möglichst wenig Schalllücken offen lassen. Unter diesen Gegebenheiten wird in diesem Bereich von einer Lärmschutzwand abgesehen.

Aus den o.g. Gründen sind für Aufenthaltsräume innerhalb eines 50 m-Streifens entlang der Linkenheimer Landstraße (sowohl im Mischgebiet wie auch im Gewerbegebiet) passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, z.B. Schallschutzfenster, Orientierung der Schlafräume zur straßenabgewandten Seite erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die nahe der Landesstraße L 605 vorhandenen Wohngebäude kann stattdessen keine höhere Lärmschutzwand in Betracht kommen.

5. Statistik

5.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,08 ha	10,2 %
Mischgebiet	ca. 3,12 ha	29,5 %
Gewerbegebiet	ca. 2,34 ha	22,1 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,87 ha	8,2 %
Biotopfläche	ca. 1,10 ha	10,4 %
Verkehrsflächen	ca. 2,06 ha	19,6 %
Gesamtfläche	ca. 10,57 ha	100,0 %

5.2. Geplante Bebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht die Planung die Errichtung von Reihenhäusern. In geringer Zahl können auch Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Im Mischgebiet ist im südlichen Bereich die Bebauung zweigeschossig vorgesehen, angepaßt an den Bestand, im übrigen Mischgebiet und im Gewerbegebiet maximal dreigeschossig.

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich. Es wird in Form einer Umlegung durchgeführt.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Gebäude der Splittersiedlung können auch nach der Umlegung erhalten bleiben.

Soweit für die Neuordnung der Erschließung Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind, wird eine angemessene Entschädigung geleistet werden.

8. Kosten (überschlägig)

8.1. Beitragsfähige Erschließungskosten

Erbewegungs- und Freilegungskosten	310.000 DM
Fahrbahn	563.000 DM
Entwässerung der Fahrbahn	185.000 DM
Bordsteine und Rinnenplatten	187.000 DM
Geh-, Rad- und Verbindungswege	358.000 DM
Parkierungsflächen	173.000 DM
Verkehrsgrün	49.000 DM
Einzelbäume	66.000 DM
Beleuchtung	79.000 DM
Gesamt	1.970.000 DM
90 % Rückersatz	1.773.000 DM
10 % städt. Anteil	197.000 DM

Lärmschutzwand	414.000 DM
Begrünung der Lärmschutzwand	<u>8.000 DM</u>
Gesamt	422.000 DM
40 % Rückersatz	<u>169.000 DM</u>
60 % städt. Anteil	253.000 DM

8.2. Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Entwässerung des Baugebiets ohne Anteil 8.1	900.000 DM
Verkehrsgrün	42.000 DM
Gehwege (nur 50 cm breit)	12.000 DM
Kinderspielplatz	83.000 DM
Grünanlage	178.000 DM
Biotop	<u>305.000 DM</u>
	1.520.000 DM

8.3. Städtische Kosten insgesamt

Kosten nach Ziffer 8.1	450.000 DM
Kosten nach Ziffer 8.2	<u>1.520.000 DM</u>
Gesamtkosten	1.970.000 DM

9. Finanzierung

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

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 vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), gültig ab 27.01.1990.

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen in Vollgeschossen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,5.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2. Mischgebiet 1 (MI 1)

Es gilt § 6 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten aller Art

1.1.3. Mischgebiet 2 (MI 2)

Es gilt § 6 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Nicht zulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

1.1.4. Gewerbegebiet (GE)

Es gilt § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten aller Art

1.1.5. Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.1.6. Garagen und Stellplätze, Grundstückszufahrt

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig.

1.1.7. Verkehrsflächen

Sind im zeichnerischen Teil Verkehrsflächen mit näherer Zweckbestimmung dargestellt, gilt folgendes:

- a) ohne ergänzenden Planeintrag wird innerhalb der jeweiligen Fläche als Nutzungsart allgemein "Fußgängerbereich" festgesetzt;
- b) enthalten die jeweiligen Flächen einen Planeintrag, setzt allein dieser die zulässige Nutzungsart fest.

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinie um höchstens 2 m auf maximal 30 % der jeweiligen Gebäudebreite zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudetiefe maximal 12,0 m betragen. Die nach Satz 3 festgesetzte Gebäudetiefe darf mit Balkonen um max. 1,0 m überschritten werden.

1.3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

1.3.1. An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugunsten von Grundstückszufahrten, Ver- und Versorgungsleitungen als Ausnahme zugelassen werden, wenn keine anderen Möglichkeiten der Leitungsverlegung bestehen.

Im Misch- und Gewerbegebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf den Privatgrundstücken ausgewiesenen Baumstandorte sind darauf anzurechnen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind im Abstand von 10-15 m mit großkronigen einheimischen Laubbäumen (Hochstämme) zu überstellen.

Entlang der Linkenheimer Landstraße sind als großkronige Laubbäume Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen.

- 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.

1.4. Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig, ausgenommen sind Holz und Holzkohle in offenen Kaminen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 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. Wandhöhe, Sockelhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß.

Danach sind folgende Höhen einzuhalten:

2.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Wandhöhe max. 7,00 m
Sockelhöhe 0,30 - 0,40 m

2.1.1.2. Mischgebiet

Wandhöhe im bis zweigeschossigen Bereich max. 7,50 m
Wandhöhe im bis dreigeschossigen Bereich max. 10,00 m
Sockelhöhe bis 1,0 m

2.1.1.3. Gewerbegebiet

Wandhöhe max. 12,00 m
Sockelhöhe bis 1,0 m zulässig

- 2.1.1.4. Die Reihen- und Doppelhäuser sind einheitlich auszuführen, insbesondere bezüglich Wand- und Sockelhöhe sowie Dachgesims, Dacheindeckung, Dachneigung und Bautiefe.

2.1.2. Dachgestaltung

2.1.2.1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Im Mischgebiet sind Dacheinschnitte auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Dachgaupen unterliegen folgenden Gestaltungsanforderungen:

- a) die Breite einer oder mehrerer Dachgaupen darf auf der jeweiligen Dachfläche die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.
- b) Abstände sind einzuhalten:
 - von mindestens 1,50 m zum jeweiligen Ortgang
 - von mindestens 1,00 m zwischen einzelnen Gaupen
 - von mindestens 1,50 m zwischen der Firstlinie und dem oberen Abschluß der Dachgaupe (Schnittpunkt mit der unveränderten Neigung der Hauptdachfläche)
- c) Die Vorderseite der Dachgaupe muß gegenüber der darunterliegenden Gebäudeaußenwand um mindestens 0,50 m zurückgesetzt sein, wobei mindestens noch drei Ziegelreihen unterhalb der Dachgaupe durchlaufen müssen.

2.1.2.2. Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckung dunkel engobierte Ziegel zu verwenden.

2.1.2.3. Dachüberstand

Dachüberstände dürfen im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und im Gewerbegebiet max. 1,0 m betragen. Ausgenommen hiervon sind Vordächer in Ladezonen und über Eingängen.

2.1.2.4. Dachform

Im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Gewölbte Dächer und Traglufthallen sind unzulässig. Die Dachneigung darf bei Bautiefen bis zu 14 m und Satteldach max. 40°, sonst max. 20° betragen.

2.2. Nicht überbaute Flächen, Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze

2.2.1. Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke die zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und der Baugrenze bzw. Baulinie 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. Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil geplanten Garagen.

2.2.2. Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und innere Erschließungsflächen

Im Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet dürfen Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und innere Erschließungsflächen nicht näher als 1,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

2.2.3. Feuerwehrwege

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

2.2.4. Abfallbehälterstandplätze

Die Standplätze sind innerhalb des Grundstücks ebenerdig anzulegen, zu befestigen, mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen zu begrünen.

2.2.5. Einfriedigungen

Einfriedigungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Einfriedigungen im Vorgartenbereich Rabatten bis 0,20 m und Holzzäune bis 0,80 m Höhe zulässig. Im übrigen sind als Grundstückseinfriedigungen nur Hecken oder Strauchpflanzungen bis 1,80 m Höhe, in die ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe eingezogen werden kann, zulässig.

Im Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Strauchpflanzungen auch mit eingezogenem Maschendrahtzaun, Holz- oder Stahlgitterzäune bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

2.2.6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in folgenden Fällen zulässig:

- im Bereich der ehemaligen Sandgruben bis auf das Niveau des anschließenden Geländes mit nicht-grundwasserschädlichem Material,
- zur Anpassung an die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsfläche,
- bei Errichtung von Tiefgaragen bis auf die Sockelhöhe.

2.2.7. Tiefgaragenbegrünung

Die Decken der Tiefgaragen sind mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3. Werbeanlagen

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- In Einzelbuchstaben aufgelöste Werbeschriften, bei waagrechter Anbringung bis 1,50 m Höhe, bei senkrechter Anbringung bis zu einer Breite von 1,0 m;
- Firmenzeichen bis zu 2,0 m Höhe;
- sonstige Werbeanlagen (z.B. Kastentransparente mit oder ohne Leuchtschrift) bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Fläche von maximal 2 m² nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Litfaßsäulen, die dem allgemeinen Plakatanschlag dienen.

2.4. Antennenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist pro Haushalt nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

3.1. Altlasten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht eine punktuelle Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen. Auf die zeichnerische Darstellung im Plan wird verwiesen.

3.2. Immissionen

In einer Zone im 50 m-Abstand zur Linkenheimer Landstraße (gemessen ab der Plangebietsgrenze) ist der Bereich belastet mit Verkehrslärm, der über den Richtwerten der DIN 18 005 liegt. Dort werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

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 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 der Abfallbehälter 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.

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.

4. Bodendenkmale, Bodenfunde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (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. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen werden.

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 Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

5. Flughafen Karlsruhe

Der südliche Planbereich liegt innerhalb des Sektor I, der nördliche Planbereich 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 129,3 m ü.NN (in Sektor I) bzw. über 159,3 m ü.NN (in Sektor II) 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- und Entschädigungsansprüche wegen Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb bestehen nicht.

6. Begrünungsplan/Baumscheiben

Dem Bauantrag ist jeweils ein Begrünungsplan beizufügen.

Um den Bäumen gemäß den Anpflanzungen Ziffer 1.3.1 der Textfestsetzungen die notwendige Entwicklungsmöglichkeit sicherzustellen, ist es notwendig, Baumscheiben in einer Größe von 6 m² anzulegen.

7. Baumschutzverordnung

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

8. Untergrundverhältnisse

Im Bereich der ehemaligen Kiesgruben sind erhebliche Auffüllungen erforderlich. Demzufolge ist mit erhöhten Anforderungen an die Gründung der Gebäude zu rechnen.

Karlsruhe, 09.03.1990
Fassung vom 26.02.1992
Stadtplanungsamt



Dr. Martin