

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB am 06.03.1972

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO am 28.09.1993

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO vom 25.10.1993 bis 26.11.1993

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am 08.02.1994

AZ 22 - 2511.3 - 11/33
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 10.08.1994

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

Karlsruhe, 25.02.1994

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung am 26.08.1994

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB) ab 26.08.1994

Bebauungsplan "Westlich der Tiroler Straße", Karlsruhe-Durlach

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist Teil der südlichen Abrundung des Stadtteils Aue und Ergänzung der Wohnbebauung Säuterich/Säusteigerfeld. Das Planungsgebiet vereint die Vorzüge des Stadtrandwohnens mit dem direkten Anschluß an die Stadt über leistungsfähige Verkehrsachsen. Infrastruktureinrichtungen sind in diesem Bereich vorhanden und sollen durch die Neuplanung ausgelastet werden. Der Ausbau der Grünverbindung Durlach-Lohn/Lissen-Säuterich-Oberwald-Wolfartsweier wird durch die Planung gesichert.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,47 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Grundstücke Tiroler Straße Nr. 2-20,
- im Süden durch das Grundstück Nr. 60275/1,
- im Westen durch das Bebauungsplangebiet "Säuterich/Säusteigerfeld",
- im Norden durch die Grundstücke Nr. 60254 und Ostmarkstraße Nr. 33-41.

3.2. Naturräumliche und ökologische Situation, bestehende Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Kinzig-Murg-Niederung. Es wird überwiegend gärtnerisch genutzt und enthält größere, für die ehemalige Ortsrandlage typische Obstgärten.

Das Gelände wird geprägt durch grundwassernahe Fluren von hoher Bodengüte.

Der bisher in diesem Gebiet gemessene höchste Grundwasserstand beträgt 115,00 m ü.NN.

3.3. Baubestand im Plangebiet

im Plangebiet befinden sich zwei Wohnhäuser, die erhalten bleiben.

3.4. Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz, 2 Grundstücke in städtischem Eigentum.

3.5. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, das vorrangig dem Wohnungsbedarf Rechnung tragen soll. Versorgungseinrichtungen sind in der nächsten Nachbarschaft bereits vorhanden, so daß diese hier im Plangebiet nicht untergebracht werden müssen.

Deshalb sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Angrenzend an den Bebauungsplan werden die Ostmarkstraße und die Tiroler Straße von zwei- bis dreigeschossiger, älterer Bebauung begleitet. Die Bausubstanz ist z.T. sehr alt. Die neue Bebauung setzt den hier gegebenen baulichen Maßstab nach Westen bzw. Süden fort.

4.2. Gestaltung

Die dörfliche Struktur des geplanten Baugebietes soll die Blockrandbebauung der Ostmark- und Tiroler Straße an dem vorhandenen Grünzug ergänzen und arrondieren. Die Hauptbaukörper sind in ihrer Ausformung als Dominante gedacht, während die Wintergärten den Charakter von leichten transparenten Anbauten haben sollen. Dabei soll die Grundstruktur der Einzelhäuser gewahrt bleiben. Aus diesem Grund und weil die Garagen einen Teil der Grundstückseinfassung bilden, soll vorrangig eine Garage auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Der vordere Grundstücksbereich soll dazu räumlich so eingefasst werden, daß zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum eine klare Trennung entsteht, die zudem die Vorgartenzone schützt und benutzbar erhält (z.B. als Sitzplatz, für Fahrräder).

Die gestalterischen Festsetzungen sollen dieses Ziel unterstützen, aber auch eine gewisse Eigenständigkeit des Neubereiches fördern.

Darüber hinaus soll die einheitliche Gebäudeausrichtung dem zukünftigen Baugebiet, trotz differenzierter Raumfolge, eine zusammenhängende und nachvollziehbare Form verleihen.

4.3. Erschließung

4.3.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet wird durch die Buslinie 40 erschlossen mit einer Haltestelle in der Ostmarkstraße.

In Planungsüberlegung befindet sich eine Straßenbahnlinie westlich angrenzend an das Planungsgebiet.

4.3.2. Individualverkehr

Das Gebiet wird über eine an die Tiroler Straße angebundene Stichstraße erschlossen. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO) ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg ausgebaut. Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Eine Fußwegverbindung besteht durch den Grünstreifen zum Wohngebiet "Säuterich/Säusteigerfeld".

4.3.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist vorgesehen.

Die Entsorgung ist durch vorhandene Kanäle in der Ostmarkstraße, Tiroler Straße und Schlesier Straße gesichert (Entwässerung im Trennsystem). Aus entwässerungstechnischer Sicht muß die geplante Wohnstraße mindestens auf eine Höhe von 116,40 m ü.NN angelegt werden.

Zur Reduzierung des Wärmeenergieverbrauches wird die Nutzung der Sonnenenergie (Wärmepumpen, Speicherung) und die Orientierung der Räume nach wärmeenergetischen Gesichtspunkten empfohlen.

Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs wird die Sammlung des Regenwassers zur Gartenbewässerung empfohlen.

4.4. Grünordnung

Das Planungsgebiet, direkt im Anschluß an Alt-Durlach-Aue und Lohn-Lissen, ist eben und bietet keine topographischen Besonderheiten. Es ist eine gärtnerische Nutzfläche (Hausgärten der Tiroler Straße, größere Obstgärten) von hoher Bodengüte.

Durch grünordnerische Maßnahmen soll eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht werden. Der Verlust an Gartenfläche soll zumindest teilweise durch die Erweiterung des Grünzuges zwischen Alt-Durlach-Aue und dem Baugebiet "Säuterich/Säusteigerfeld" ausgeglichen werden. Durch Ausstattung mit Erholungseinrichtungen für alle Altersstufen wird ein attraktiver Freizeitbereich geschaffen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vergrößerung des Grünzuges und Schaffung von Spiel- und Sporteinrichtungen.
- Durchgrünung des Baugebietes durch Festlegung von Pflanzgebieten.

- Erhalt vorhandener Bäume.
- Berankung der Carports mit Kletterpflanzen.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5. Statistik

5.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,00 ha	68,0 %
Öffentliche Grünanlage	ca. 0,26 ha	17,7 %
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,15 ha	10,2 %
Fußwege	ca. 0,06 ha	4,1 %
Gesamtfläche	ca. 1,47 ha	100,0 %

5.2. Geplante Bebauung

	Wohneinheiten	Einwohner	BGF
11 zweigeschossige Einzelhäuser	16 WE	40 E	
10 zweigeschossige Doppelhäuser	15 WE	37 E	
21 Baugrundstücke	31 WE	77 E	4140 m ²

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB ist erforderlich.

7. Kosten (überschlägig)

7.1. Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerb durch Umlegung	0 DM
Freilegung und Erdbewegung	ca. 530.000 DM
Fahrbahn	ca. 37.000 DM
Rinnenpflaster	ca. 51.000 DM
Deckschicht	ca. 51.000 DM
Entwässerung	ca. 58.000 DM
Beleuchtung	ca. 14.000 DM
Einzelbaum (1 Stück)	ca. 5.500 DM
Gesamtkosten	ca. 746.500 DM
90 % Rückersatz	ca. 671.900 DM
10 % Stadtanteil	ca. 74.600 DM

7.2. Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Grunderwerb Grünanlage (1/2 Fläche)	ca. 32.000 DM
Grünanlage	ca. 142.000 DM
Verbindungswege	ca. 58.000 DM
Saumsteine	ca. 2.000 DM
Entwässerungerschließung	ca. 220.000 DM
	ca. 454.000 DM
Neuverlegung von Wasserleitungen	ca. 100.000 DM

Neuverlegung von Gasleitungen	ca. 60.000 DM
	ca. 160.000 DM

7.3. Gesamtkosten für die Stadt

Kosten Ziffer 7.1	ca. 74.600 DM
Kosten Ziffer 7.2	ca. 614.000 DM
	ca. 688.600 DM

Durch die Überplanung bebauter Grundstücke ist zusätzlich mit Entschädigungszahlungen für Aufwuchs, Verlegung einer Hausentwässerungsleitung und Mauerabriß im Bereich des Umlegungsgebietes in Höhe von ca. 100.000 DM zu rechnen (vgl. Umlegungsplan).

8. Finanzierung

Die Mittel 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 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 und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Alle übrigen in § 4 BauNVO unter Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 Ziffer 1-5 genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

1.1.2. Garagen und Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen zulässig, und zwar in der Weise, daß auf dem jeweiligen Baugrundstück zunächst eine Garage an der Grenze errichtet wird, bevor sonstige dafür ausgewiesene Flächen in Anspruch genommen werden.

Werden bei den Doppelhäusern zwei Stellplätze baurechtlich notwendig, sind diese seitlich, im Gebäude oder als Stellplatz nur in Verbindung mit einer mit Rankpflanzen zu begrünenden Pergola im Vorgarten zulässig.

1.2. Nebenanlagen, Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen

Auf den im zeichnerischen Teil mit "Wi" gekennzeichneten Flächen sind Anlagen für Wintergärten, Loggien oder Erker zulässig (hinsichtlich deren Gestaltung siehe Ziffer 2.1.2).

1.3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1.3.1. An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind Laubbaumarten mit der dargestellten Größe zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Die Hausanschlußleitungen sind deshalb soweit als möglich in den Eingangs- oder Einfahrtsbereich zu verlegen.

- 1.3.2. Die vorhandenen, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - 1.3.3. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind auf diese Zahl anzurechnen.
 - 1.3.4. In die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzende Hainbuchenhecke kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe eingezogen werden (ohne durchgehendes Fundament).
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770 ber. 1984, S. 519), geändert durch Gesetze vom 1.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54), 8.01.1990 (GBl. S. 1), 17.12.1990 (GBl. S. 426).
 - 2.1. Gestaltungsvorschriften
 - 2.1.1. Wandhöhe

Es gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Wandhöhen. Die Wandhöhe ist das Maß der Gebäudeaußenwand zwischen der Oberkante des Erschließungsweges und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - 2.1.2. Gebäudegestaltung, Fassaden

Die Doppelhaushälften, die Doppelgaragen und zusammenhängende Stellplätze sind in Bezug auf Material und Farbe gleich zu gestalten.

Die Fassaden sind in Putz, Holz oder hellgrauem bis mittelgrauem Sichtmauerwerk auszubilden. Putze und Hölzer sind in hellen bis mittelgrauen Farbtönen zu gestalten.

Die nach Ziffer 1.2 zulässigen Anlagen sind in ihrer Höhe so zu begrenzen, daß der höchste Punkt der Anlage nicht höher ist als die Wandhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes und sie dürfen nur in Holz-, Kunststoff-, Aluminium- oder Stahlskelettkonstruktion (keine flächig-massive, sondern transparent ausgefachte Bauweise) erstellt werden.
 - 2.1.3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur in Form von Gaupen zulässig.

Die Gesamtlänge der Gaupen darf 50 % der jeweiligen Dachlänge des Gebäudes (pro Gebäudeeinheit) nicht überschreiten, die maximale Gaupenbreite darf 1,50 m betragen. Der Abstand der Gaupen untereinander muß mindestens 1,5 m, zur Giebelwand mindestens 1,5 m betragen. Die maximale Gaupenhöhe beträgt 1,4 m.

Unterhalb der Gaupe muß die Dachhaut mindestens 0,5 m breit durchlaufen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.4. Dachform, Dachvorsprung

Es sind nur Satteldächer zulässig, die mit Ziegeln in rot-braunen Farbtönen zu decken sind.

Der Dachüberstand darf maximal 1,0 m betragen.

Bei den Doppelhäusern sind gleiche Dachüberstände einzuhalten.

2.1.5. Garagen, Stellplätze

Die Garagen sind mit einem Dach wie das Hauptgebäude auszubilden.

Die Stellplätze sind mit einer zu begrünenden Holz- oder Stahlpergola zu überstellen und können mit einem transparenten Dach eingedeckt werden.

2.2. Nicht überbaute Flächen, Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze

2.2.1. Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen dem Erschließungsweg und der Baugrenze bzw. Baulinie liegen. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Abstell- oder Lagerfläche ist nur im Rahmen der Ziffern 1.1.2 und 2.2.4 und nur in Verbindung mit Rasengittersteinen zulässig. Zur Baumpflanzung dürfen nur Laubbäume verwendet werden.

2.2.2. Einfriedigungen

Die Vorgärten sind nur mit mindestens 1,0 m und maximal 1,8 m hohen Hecken oder mindestens 1,0 m und maximal 1,8 m hohen, begrünten Mauern einzufassen.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur maximal 1,90 m hohe Hecken zulässig.

Bei den Doppelhäusern sind im rückwärtigen Bereich als Sichtschutteinrichtung Hecken oder begrünte Mauern bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Die Länge der Mauer darf 4,0 m ab der Außenwandkante des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei den Hecken sind standorttypische Gehölze wie Hainbuche oder Liguster zu verwenden.

2.2.3. Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind unzulässig; ausgenommen Zierteiche und Terrassen bis maximal 4,0 m hinter der rückwärtigen Gebäudeaußenwand.

2.2.4. Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie außerhalb der Gebäude untergebracht werden, im Vorgartenbereich in Verbindung mit einem Sichtschutz unterzubringen.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Schilder bis maximal 0,5 x 0,7 m an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschoßzone zulässig;

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

2.4. Antennenanlagen

Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweise

1. Baumschutzverordnung

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 1.01.1990 verwiesen.

2. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

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 Transportweg darf eine Steigung von maximal 5 % aufweisen.

3. 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.

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 durchlässig ausgebildet und begrünt (z.B. Rasengittersteine) werden.

5. Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 30 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

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.

6. Grünordnungsplan

Dem Bauantrag ist ein Grünordnungsplan beizufügen.

7. Wasserschutzzone

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III-B des Wasserwerkes "Durlacher Wald" der Stadt Karlsruhe. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 7.03.1974 sind einzuhalten.

Karlsruhe, 21.05.1992
Fassung vom 4.10.1993
Stadtplanungsamt
i.V.



Schott

