

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 26.10.1989

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

am 26.05.1992

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

vom 15.06.1992 bis 16.07.1992

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 08.02.1994

AZ 22 - 25 II.3 - 11 / 258

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 09.09.1994

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

ab 09.09.1994

Bebauungsplan "Nordwestlich Schliffkopfweg" in Karlsruhe-Grünwinkel

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll für das an die bestehende Bebauung angrenzende, landwirtschaftlich und von einer Erwerbsgärtnerei genutzte Gelände, bei dem die letztere Bestandsschutz genießt, für dringend benötigte bauliche und Freiflächennutzungen (Wohnen, Gewerbe, Sport und Kleingärten) die Grundlage schaffen. Die Intensivierung der Nutzung an dieser Stelle entspricht den Geboten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der rationellen Ausnutzung einer teilweise vorhandenen Erschließung; ins Gewicht fällt insbesondere der direkte Anschluß an die Bundesstraße 36, als übergeordnete Verkehrsstraße. Das Gebiet ist durch Emissionen der Bundesstraße 36 und der darüberliegenden An-, Abflugschneise des Flugplatzes Karlsruhe-Forchheim belastet. Diesem Umstand muß das Planungskonzept Rechnung tragen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird parallel mit einer Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, mit der selben Zielsetzung, aufgestellt. Nachdem von der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes der Beschluß zur Planänderung gefaßt wurde, wird mit einer Genehmigung der geänderten Planinhalte bis ca. Mitte 1994 gerechnet.

Als Grund für die unverzügliche Durchführung des Bebauungsplans sind Engpässe in der Versorgung mit Flächen für Wohnungs- und Gewerbebau zu nennen.

Das Konzept der Versorgungsschwerpunkte wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe konkretisiert. Demnach sind die städtischen Zentren mit der City als A-Zentrum, Durlach und Mühlburg als B-Zentrum Standorte der zentralen öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung der Stadt und ihres Verflechtungsbereiches. Da das Plangebiet in der Nähe zum Stadtteilzentrum Mühlburg liegt, ist die Versorgung mit Gütern der mittelfristigen Nachfrage gewährleistet. Die tägliche Nachfrage kann im Einzelhandelschwerpunkt an der Durmersheimer-/Ecke Pulverhausstraße gedeckt werden, welcher in Fußwegentfernung zu erreichen ist. Künftige Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung sind in den benachbarten Siedlungsschwerpunkten zu konzentrieren.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10,2 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Hohlohstraße,
- im Südosten durch den Schliffkopfweg,
- im Südwesten durch die Trasse der Hochspannungsleitung,
- im Nordwesten durch die B 36.

3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der ebenen Niederterrasse, die Geländehöhe liegt bei ca. 114,00 - 116,00 m ü.NN. Die Grundwasserstände betragen max. 108,00 m ü.NN, mind. 106,50 m ü.NN. Die trockenen, sandigen Böden weisen Ackerzahlen bis zu 36 auf. Sie liegen damit im unteren Bereich der Vorrangflur. Die potentielle natürliche Vegetation wären Eichen-Buchenwäldgesellschaften.

Das Gelände wird gärtnerisch (Erwerbsgärtnerei, Kleingärten) und landwirtschaftlich genutzt, die Fluren sind ausgeräumt. Lediglich im Bereich der Kleingärten sind vereinzelt Bäume anzutreffen. Weite Teile der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen im Immissionsbereich der B 36.

Das Planungsgebiet ist Teil einer siedlungsgliedernden, in Hauptwindrichtung gelegenen Durchlüftungsbahn.

3.3. Baubestand im Planungsgebiet

Innerhalb der oben beschriebenen Fläche befindet sich in der Nordostecke des Planungsgebietes ein kleiner Baubereich, ausgefüllt teils mit Familienheimen, teils mit Behelfswohnungen aus der Nachkriegszeit. Südlich davon liegt auf eigenem Grundstück die Bebauung der Berufsgärtnerei mit einem Wohnhaus, Treibhäusern sowie Nebengebäuden. Beidseits des Rad- und Fußweges zur Rheinstrandsiedlung liegen private Kleingärten. Südöstlich des Schliffkopfweges schließt die 2-geschossige Randbebauung des Gebietes "Heidenstücker-Süd" an den Planungsbereich an.

3.4. Grundbesitz

Im Nordosten des Bereiches befindet sich ein großes, zusammenhängendes Grundstück in städtischem Eigentum (ca. 2,5 ha), südwestlich davon ein ca. 2,0 ha großes Privatgrundstück der Erwerbsgärtnerei Körner. Den Rest der Fläche nehmen einzelne kleinere Grundstücke ein, einige davon ebenfalls in städtischem Eigentum. Das Gelände wird durch einen öffentlichen Weg von der Heidenstücker-Siedlung in die Rheinstrandsiedlung sowie der Zufahrt zur Erwerbsgärtnerei, von der Hohlohstraße aus, durchschnitten.

3.5. Altlasten

Das Plangebiet grenzt an die Altablagerung Nr. 3076 Schuttplatz Grünwinkel/Heidenstückersiedlung. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand gehen davon keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

Im Einklang mit der vorhandenen Baustruktur und der vorherrschenden Schallsituation ist eine Aufteilung des Geländes in vier Nutzungsbe-
reiche vorgesehen. Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes, im
Anschluß an die bestehende Wohnbebauung, wird entlang des Schliff-
kopfweges eine Parzellenreihe für Allgemeines Wohngebiet entstehen,
nordwestlich davon, auf einer Tiefe von ca. 70 m, Gelände für ein
mit dem Wohnen verträgliches Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf dem
nachfolgenden, nordwestlichen Parallelstreifen sind Sportnutzungen
untergebracht, die aus Grünwinkel ausgelagert werden und ihren
bisherigen Standort zugunsten einer Wohnbebauung räumen sollen.
Südwestlich des Verbindungsweges Heidenstückersiedlung -
Rheinstrandsiedlung soll die dort befindliche Kleingartenanlage er-
weitert und neu geordnet werden.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausge-
schlossen. Dies ist notwendig wegen dem gegenwärtig für vorrangig
angesehenen Bedarf für Gewerbebetriebe und Großhandelsbetriebe, die
auf Flächen in Gewerbegebieten angewiesen sind, und weil erheblich
Knappheit besteht bei den im Stadtgebiet zur Verfügung stehenden Ge-
werbeflächen. Außerdem sind Betriebe mit hohem Besucherverkehr aus
städtebaulichen Gründen - wegen der Nähe des Wohngebietes - und weil
der Standort außerhalb der integrierten Versorgungszentren der Stadt
liegt, dort nicht erwünscht.

4.2. Gestaltung

Die neue Bebauung wird im Anschluß an die bestehende errichtet, so
daß eine Arrondierung des nordwestlichen Randes erfolgt - mit einem
Anschluß an die Bauflucht in der Durmersheimer Straße. Die Höhenent-
wicklung orientiert sich an der benachbarten Bebauung, so daß für
die Wohnbebauung zwei Vollgeschosse mit steilem Dach, für die Ge-
werbebebauung eine Wandhöhe von max. 11 m und ein flaches oder flach
geneigtes Dach, ggf. mit Oberlichtern, vorgesehen ist. Den Bauflächen
ist eine Grünfläche mit Sportnutzungen bzw. mit Kleingärten vorgela-
gert, die dem gebauten Stadtrand einen weichen Übergang in die freie
Landschaft vermittelt. Für die Sportanlage ist in einer ersten
Ausbaustufe folgendes Programm vorgesehen:

Übungsspielfeld 55 m x 80 m mit Flutlicht, Hauptspielfeld
68 m x 105 m

mit Zuschauertribüne, Vereinsheim, Parkierung, 6 Tennisplätze und
eine Gerätehütte. Nach Aufgabe des Gärtnereistandes und nach
entsprechender Planänderung (s. Ziffer 4.3.2 der Begründung) sind in
einer zweiten Ausbaustufe weitere Freispielflächen für Tennis, Hand-
ball o.ä. möglich.

Zur Gliederung des Gebietes und Ausgestaltung der öffentlichen Räume werden in starkem Maße Baumpflanzungen verwendet. In Verbindung mit dem vorgesehenen Lärmschutzwall an der B 36 wird dadurch die Bedeutung der städtischen Einfahrt von Süden vorteilhaft betont.

In Anbetracht der teilweisen gewerblichen Nutzungen 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 Plangebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe durch die Buslinie 62 in der Hohlohstraße angeschlossen. Darüber hinaus besteht mit der Fuß- und Radwegbrücke über die B 36 eine fußläufige Verbindung zur ca. 500 m entfernten Haltestelle "Dornröschenweg" der Stadtbahnlinie 2.

4.3.2. Individualverkehr

Der Erschließung des Plangebietes dient eine neue Straße (Planstraße "A"), die im Nordosten an die Hohlohstraße angeschlossen ist. Dadurch ist auch eine unmittelbare Anbindung an die B 36 gegeben, ohne daß ein Wohngebiet mit dem Durchgangsverkehr belastet wäre. Zur Entlastung des bestehenden Straßennetzes ist in der Verlängerung der Straße "Großer Pfad" eine Verbindung über die Planstraße "B" zu der Planstraße "A" vorgesehen. Infolge dessen kann der Engpaß vom Schliffkopfweg zur Hohlohstraße für den Fahrverkehr geschlossen werden.

Für Lastzüge, die in die Planstraße "A" von Norden einfahren, ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, bei Aufgabe des Gärtnereistandes die Planstraße "A" in südwestlicher Richtung bis zum Rand der Kleingartenanlage zu verlängern und von dort in südöstlicher Richtung bis zum Schliffkopfweg weiterzuführen. Nähere Details hierüber wären zu gegebener Zeit durch ein Planänderungsverfahren zu regeln. Im Zuge dieser Umplanung sollte das Gelände zwischen der zu verlängernden Planstraße "A" und Planstraße "C" in Freispielflächen umgewandelt werden. Die Planstraße "C" könnte dann als öffentliche Straße aufgehoben und in einen privaten Weg umgewandelt werden, soweit keine öffentlichen Versorgungsleitungen in ihr verlegt sind.

4.3.3. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind entlang der Planstraße "A" private Stellplätze in Senkrechtaufstellung an der Nordwestseite für Besucher der Sportanlagen sowie private Besucherstellplätze an der Südostseite auf den Gewerbegrundstücken ausgewiesen. Die zeitlich

verschobene Inanspruchnahme der Anlagen erlaubt es, mit ihrer Doppelnutzung zu rechnen. Entlang des Schliffkopfweges sind für die Wohnbebauung ebenfalls öffentliche Parkplätze, private Stellplätze sowie vier Garagenhöfe vorgesehen.

4.3.4. Geh- und Radwege

Parallel zu den Planstraßen sind Gehwege oder gemeinsame Geh- und Radwege ausgewiesen. Ausschließlich für die Radfahrer und Fußgänger ist die Verbindung über die B 36 bestimmt, von der Zufahrt zu den Stellplätzen der Kleingartenanlage abgesehen.

4.3.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neu geplanten Baugrundstücke und der Freiflächennutzungen erfolgt über vorhandene oder zu erweiternde Netze der Versorgungsträger. Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Zur Verbesserung der Regenwasserentsorgung der bestehenden Bebauung im Gebiet Heidenstücker-Süd sowie der neu ausgewiesenen Bauflächen muß in den Planstraßen "A" und "B" und im Schliffkopfweg ein Entlastungskanal DN 1000 verlegt werden, der weiterführend in DN 1200 bis zum gegenwärtigen Endpunkt des bestehenden Regenwassersammlers südlich der Rheinstrandsiedlung verlängert werden muß. Die Planstraßen müssen dabei aus hydraulischen Gründen mindestens auf eine Höhe von 115,00 m ü.NN angelegt werden.

Darüber hinaus wird das Versorgungsnetz um eine Hochdruck-Gasleitung ergänzt werden, die zum Teil durch das Sportgelände verläuft. Für die Stromversorgung ist der Bau von zwei Trafostationen erforderlich.

4.4. Grünordnung

Mit der vorgesehenen Teilbebauung des Planungsgebietes wird dessen stadtklimatische Funktion eingeschränkt. Um auch künftig eine ausreichende Durchlüftung in der Hauptwindrichtung sicherzustellen und um eine ablesbare Siedlungszäsur zwischen der Heidenstücker- und Rheinstrandsiedlung freizuhalten, werden die Sportanlagen entlang der B 36 angeordnet. Die Nähe der Sportnutzung zur Straße erfordert jedoch intensive Immissionsschutzmaßnahmen.

Im Süden leitet die kleingärtnerische Nutzung in die freie Landschaft über. Damit wird die abgestufte Siedlungsrandausbildung der Rheinstrandsiedlung auch östlich der B 36 fortgesetzt.

Im einzelnen sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Durchgrünung des Sportgeländes mit gliedernden Heckenpflanzungen.
- Abschirmung der Sportnutzung zur B 36 durch einen mit Immissionsschutzgehölzen bepflanzten Lärmschutzwall.
- Räumliche Fassung der Stadteinfahrt B 36 durch eine durchgehende Baumreihe in Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplans Rheinstrandsiedlung.
- Neuordnung und Erweiterung der kleingärtnerischen Nutzung am Südrand des Planungsgebietes. Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen, um den Stadtrand gegenüber dem offenen Landschaftsraum zu markieren. Nordwestlich

der Planstraße "C" ist ein Vereinsheim vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze werden zwischen Planstraße "C" und Vereinsheim angeordnet.

- Durchgrünung der öffentlichen Straßenräume mit groß- und mittelkronigen Bäumen.
- Begrünung der Gewerbegebietsränder. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Wohnbebauung ist eine durchgehende Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern als Immissionsschutz- und Gliederungsgrün vorgesehen.
- Aus klimatischen Gründen sollen im Gewerbegebiet großflächige Flachdächer begrünt werden. Um die mit Aufheizung von großflächigen Flachdächern verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima zu begrenzen, ist eine zusammenhängende Begrünung von mind. 50 % der Flachdächer im Gewerbegebiet vorgeschrieben. Damit wird gleichzeitig ein Isoliereffekt für die Dachkonstruktionen und für die Nutzungen unter den Dächern erzielt. Das Wasserspeichervermögen des Begrünungssubstrates trägt darüber hinaus zur Brechung der Hochwasserspitzen bei Starkregen bei.
- Unabhängig von der unter Ziffer 4.3.2 genannten Planänderung muß bei Aufgabe der Gärtnerei eine Raumgliederung durch eine Baumreihe zwischen Sportgelände und künftigem Gewerbegebiet (GE 2) erfolgen.

4.5. Klima, Umweltbelastung

4.5.1. Reduzierung von Luftschadstoffen

Die Lage des Gebietes am südwestlichen Stadtrand, an der Hauptwindrichtung zur Kernstadt, erfordert eine Herabsetzung der möglichen Emissionen auf ein Minimum. Die vorgesehene Versorgung mit Erdgas rechtfertigt den Ausschluß von festen und flüssigen Brennstoffen, mit Ausnahme von offenen Kaminen. Aus diesem Grund sind auch alle Gewerbearten mit Luftschadstoffabgabe in die Luft ausgeschlossen.

4.5.2. Schallschutzmaßnahmen

Verkehrslärm

Dem Schutz vor Schallemissionen der B 36 dient die Nutzungsgliederung im Planungsgebiet. Der Wohnbebauung ist in Richtung zur B 36 ein Riegel durch Gewerbegebäude vorangestellt, der eine zusätzliche Abschirmung bewirken soll. Darüber hinaus ist entlang der B 36 ein 4,0 m bzw. 4,5 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen, der vor allem die unmittelbar hinter ihm liegenden Sportflächen und Kleingärten schützen soll. Damit werden auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 im Bereich der Wohnbebauung eingehalten.

Die lärmempfindlichsten Nutzungen - das Wohnen und die Kleingärten - sind jeweils im kleinsten noch sinnvollen Umfang ausgewiesen.

Fluglärm

Nach VDI 2058 sollen kurzzeitige Geräuschspitzen 85 dB(A) nicht überschreiten. Dieser Maximalwert wird eingehalten mit Ausnahme einer einzigen Flugzeugklasse bei Starts nach Norden. Hier treten Maximalpegel von 88 dB(A) auf. Durch den geplanten Ausbau der Start- und Landebahn verändern sich die Schallimmissionen nur unbedeutend (maximal 1 dB(A)).

Aus dem schalltechnischen Gutachten zum geplanten Ausbau der Start- und Landebahn kann abgeleitet werden, daß Beurteilungspegel in Höhe von ca. 58 bis 62 dB(A) auftreten. Für Sportanlagen gibt es keine schalltechnischen Orientierungswerte. Anzustreben sind jedoch Beurteilungspegel von 55 dB(A), wie sie auch für Kleingarten- und Parkanlagen gelten. Da mit Flugbetrieb in der Regel nur bei gutem Flugwetter vermehrt zu rechnen ist, geht die Planung von der Akzeptanz der unterschiedlichen Nutzungen aus.

Zum passiven Lärmschutz sind an den Wohngebäuden Vorkehrungen zu treffen: Fenster für Wohn- und Schlafräume müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 bis 44 dB aufweisen bzw. der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

5. Statistik

5.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,92 ha	9,0 %	5.500 m ² BGF
Gewerbegebiet 1 und 2	3,64 ha	35,5 %	38.000 m ² BGF
Sondergebiet - Dauerkleingärten	1,39 ha	13,6 %	
Sondergebiet - Sportanlagen	2,34 ha	22,8 %	
Verkehrsflächen			
- Fahrbahn plus Parkplätze	0,80 ha	7,8 %	
- Geh- und Radwege	0,47 ha	4,6 %	
- Verkehrsgrün	0,13 ha	1,3 %	
- Lärmschutzwall	0,55 ha	5,4 %	
Gesamtfläche	10,24 ha	100,0 %	43.500 m ² BGF

5.2. Geplante Bebauung

Wohnbebauung

Wohnungstyp

Familienheime	25 Reihenhäuser	37 WE/ 92 EW
Etagenwohnungen		25 WE/ 62 EW
insgesamt		62 WE/154 EW

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Die im Planungsgebiet liegende Erwerbsgärtnerei wurde bereits einmal, Anfang der 60er Jahre, von einem anderen auf den hiesigen Standort verlagert. Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, die Erwerbsgärtnerei auf ihrem Standort zu belassen. In einer zweiten Ausbaustufe könnte dann, wie unter Ziffer 4.3.2 beschrieben, das Gelände für gewerbliche und sportliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die auf dem Übungsfeld einzurichtende Flutlichtanlage wird den Lichteinfall in die bestehenden Gewächshäuser auf ein die dortige Kultur nicht beeinträchtigendes Maß beschränken. Eine nachweislich

verursachte Überschreitung der unschädlichen Werte müßte durch zusätzliche Maßnahmen auf Kosten der Stadt wettgemacht werden.

Den Bewohnern, der im Plangebiet stehenden Behelfswohnungen, wird im Neubau der Volkswohnung am Schliffkopfweg eine Ersatzwohnung angeboten werden.

8. Kosten (überschlägig)

8.1. Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerb	22.000 DM
Erdbewegung und Freilegung	420.000 DM
Fahrbahn mit Bordsteinen	176.000 DM
Entwässerung der Fahrbahn	58.000 DM
Parkflächen	46.000 DM
Verkehrsgrün	10.000 DM
Geh- und Verbindungswege	214.000 DM
Saumsteine	37.000 DM
Einzelbäume	58.000 DM
Beleuchtung	46.000 DM
Entwässerung Verbindungsweg	41.000 DM
Lärmschutzwall	500.000 DM
Bepflanzung Lärmschutzwall	250.000 DM
Gesamtkosten	1.878.000 DM
90 % Rückersatz	1.690.000 DM
10 % Stadtanteil	188.000 DM

8.2. Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Grunderwerb	375.000 DM
Parkflächen	120.000 DM
Verkehrsgrün	20.000 DM
Gehweg	52.000 DM
Einzelbäume	79.000 DM
Vorflutkanal DN 1200 von der Rhein- strandsiedlung bis zur Südgrenze des Baugebiets	1.300.000 DM
Regenwassersammler DN 1000 im Schliffkopfweg	440.000 DM
Regen- und Schmutzwasserkanäle im Baugebiet	740.000 DM
Herstellung der Kleingartenanlage einschl. Erschließung und Parkplätze	360.000 DM
	3.486.000 DM

Diese Kosten gehen zu Lasten der Stadt. Es sind keine erstmaligen Herstellungen, sondern Erweiterungen, die nach BauGB nicht abrechenbar sind.

8.3. Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Gasversorgung	80.000 DM
Wasserversorgung	120.000 DM
Stromversorgung	860.000 DM
Gesamtkosten	1.060.000 DM

8.4. Städtische Kosten insgesamt

Kosten gemäß Ziffer 8.1	188.000 DM
<u>Kosten gemäß Ziffer 8.2</u>	<u>3.486.000 DM</u>
Gesamtkosten	3.674.000 DM

9. Finanzierung

Die Kosten sind in der mittelfristigen Finanzplanung bereitzustellen.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. S. 132), gültig ab 27.01.1990.

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

1.1.1.2. Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise zulässig sind im GE 2 Gartenbaubetriebe und Gewächshäuser. Die Gewächshäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche bis zum Abstand von 5,0 m von den Grundstücksgrenzen im Nordwesten und Nordosten und 17,0 m im Südwesten zulässig.

Nicht zulässig sind im GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe aller Art, ausgenommen der Einzelhandel mit gartenbaulichen Erzeugnissen und Gartenbaubedarfsartikeln als untergeordneter Bestandteil eines bestehenden Gartenbaubetriebes.

Alle übrigen in § 8 Abs. 2, Ziffer 1 und 3 und Abs. 3, Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

1.1.1.3. Sondergebiet - Dauerkleingärten (SO 1)

Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGB1. I. S. 210).

Zulässig ist pro Kleingarten eine Gartenlaube bis maximal 16 m² Grundfläche. Der überdachte Teil der Terrasse und Dachüberstände,

die über 0,4 m hinausgehen, zählen mit zu der überbauten Fläche. Die Gartenlaube dient der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt, sie darf keine Feuerstätten enthalten.

Zur Errichtung einer Gartenlaube bedarf es einer Parzellengröße von mindestens 250 m².

Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.

Innerhalb der Kleingartenanlage ist ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² zulässig. In ihm sollen die erforderlichen sanitären Einrichtungen für die Kleingartenanlage vorgesehen werden.

1.1.1.4. Sondergebiet - Sportanlagen (SO 2)

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen.

Zulässig sind:

- Sport- und Spielanlagen als Rasen- oder Hartplätze,
- ein Vereinsgebäude mit Gaststätte, Sanitär- und Umkleideräumen,
- ein Geräteschuppen.

Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Bereiche angeordnet werden.

Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.

1.1.2. Garagen und Stellplätze, Grundstückszufahrt

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen dürfen die Garagen und Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen angelegt werden.

Grundstückszufahrten sind nur zulässig, soweit die im Plan dargestellten Unterbrechungen bei den festgesetzten Heckenbepflanzungen sowie bei den öffentlichen Grün- und Stellplatzflächen dies zulassen.

1.1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, ausgenommen Kinderspielplätze und Pergolen in Verbindung mit einer Terrasse.

1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1.2.1. Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze um max. 1,0 m ist auf 30 % der Straßenfassadenlänge zulässig, und zwar bezogen auf das jeweilige Doppelhaus oder auf die Hausgruppe. Für Gewächshäuser gilt außerdem Ziffer 1.1.1.2.

1.2.2. Auf Grundstücken mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäudeabstände zu den Grundstücksgrenzen gemäß § 6 LBO einzuhalten.

- 1.2.3. Der Abstand benachbarter Gartenläuben muß mindestens 6 m, der Abstand von der jeweils vorgenommenen Parzellenabgrenzung mindestens 1,5 m betragen.
- 1.2.4. Der nicht als Vegetationsfläche genutzte Teil des Kleingartens (Gartenlaube, Terrasse, Wasserbecken, Wege usw.) darf 20 % der Gesamtparzellengröße nicht überschreiten.
- 1.3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.3.1. An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind Laubbaumarten in 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.
An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Heckenstandorten sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.
 - 1.3.2. Auf den Gewerbegrundstücken ist entlang der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet ein durchgehender, mindestens 4 m breiter Grünstreifen anzulegen, durchgehend mit freiwachsenden Sträuchern zu begrünen und gemäß zeichnerischer Festsetzung mit mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Ein gleicher Grünstreifen mit Bäumen, die untereinander einen Abstand von 12 m einhalten, ist an der Nordwestgrenze des GE 2 anzulegen. Pflanzstreifen und Baumpflanzungen gem. Satz 1 und 2 im GE 2 entfallen, solange die Gewerbeflächen erwerbsgärtnerisch genutzt werden.
 - 1.3.3. Im Gewerbegebiet sind Flachdächer über 2.000 m² Größe mindestens zu 50 % zu begrünen. Zu diesem Zweck sind die Flachdächer mit einer für Gräser und bodendeckenden Gehölzen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
 - 1.3.4. Fensterlose Wandflächen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 1.4. Brennstoffe

Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Holz und Holzkohle in offenen Kaminen mit nicht verschließbaren Brennräumen. Das Verbot gilt nicht für im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende Heizanlagen, solange diese nicht wesentlich geändert oder erneuert werden.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 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, Firsthöhe
 - 2.1.1.1. Die geplanten Gebäude haben die im zeichnerischen Teil aufgeführten Wandhöhen im Allgemeinen Wohngebiet zwingend, d.h. mindestens 6,5 m

und maximal 6,7 m, im Sondergebiet-Sportanlagen und im Gewerbegebiet als Höchstgrenze einzuhalten.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Gebäudeaußenwand. Die Geländeoberfläche ist die Höhe der Gehweghinterkante des erschließenden Gehweges oder des die Fahrbahn begrenzenden Bordsteines.

- 2.1.1.2. Die Wandhöhe der Gartenlauben darf maximal 2,1 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß der firstparallelen Außenmauern zwischen Oberkante Fußboden und dem Berührungspunkt mit der Oberkante Dachhaut.

Die Fußböden der Gartenlauben dürfen nicht höher als 0,15 m über der Oberkante der Erschließungswege liegen.

Die Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab Oberkante Fußboden, darf maximal 3,1 m betragen.

Für die Gestaltung des Kleingarten-Vereinsheims gelten die Festsetzungen nach vorgenannten Sätzen 1-3 entsprechend. Wand- und Firsthöhen dürfen soweit vergrößert werden, daß die für die Nutzung erforderlichen lichten Raumhöhen erzielt werden können.

- 2.1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bei der Wohnbebauung zulässig. Beim Geschosswohnungsbau je 8,0 m Fassadenlänge ist höchstens eine Gaube mit max. 2,5 m² Stirnfläche zulässig; bei den Reihenhäusern ist je Reihnhaus nur eine Dachgaube mit maximal 2,5 m² Stirnfläche zulässig; zu den seitlichen Grundstücksgrenzen haben sie einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Im Gewerbegebiet sind Dachaufbauten (Oberlichter, Sheds u.ä.) bis zur im zeichnerischen Teil angegebenen höchsten Gebäudehöhe zulässig.

- 2.1.3. Dachausbildung, Fassadengestaltung

Die Dachausbildung bei den Gartenlauben, dem Geräteschuppen und dem Kleingarten-Vereinsheim ist als Satteldach mit max. 30° Neigung zulässig. Die Dacheindeckungen sind aus dunkelfarbigem Material (Ziegel, Dachsteine, Dachpappe, Bitumenwellplatten) zu erstellen, d.h. mit einem "Hellbezugswert" von maximal 20 (DIN 5033).

Die Außenwände der Gartenlauben, des Geräteschuppen und der beiden Vereinsheime können wahlweise aus Holz oder Stein errichtet werden. Die Fassaden sind als Sichtmauerwerk, als Putz- oder Holzflächen herzustellen. Eine grelle Farbgebung der Fassade ist nicht zulässig, d.h. es sind Farben mit einem "Hellbezugswert" von maximal 60 (DIN 5033) zu verwenden.

- 2.1.4. Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze, Trafostation

Die Garagenaußenwandflächen sind gegenüber den öffentlichen Flächen durch Hecken und Kletterpflanzen einzugrünen.

Die Gemeinschaftsgaragen sind mit Pultdächern, mit einer Neigung von 20° zum Garageninnenhof oder als begrünte Flachdächer, auszubilden.

Soweit private Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen im zeichnerischen Teil festgesetzt sind, sind sie mit Rasengittersteinen zu belegen und zu begrünen.

Die Trafostationen sind durch Hecken und Kletterpflanzen einzugrünen.

2.2. Nicht überbaubare Flächen, Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze

2.2.1. Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen dem Erschließungsweg und der Baugrenze liegen. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig, es sei denn, daß dort Stellplätze im zeichnerischen Teil festgelegt sind.

2.2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,2 m über die Geländeoberfläche hinausragen und nicht ausschließlich aus Pflanzungen bestehen.

Im Bereich des Wohnungsbaus sind im Vorgartenbereich als Einfriedigung nur 1,0 m hohe geschnittene Hecken zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken aus Laubgehölzen oder mit Kletterpflanzen zu begrünende Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Bis zu 4,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Sichtschutzeinrichtungen von max. 1,8 m Höhe als Hecken oder als mit Rankpflanzen begrünte Mauern oder sonstige Konstruktionen zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen aller Art, zur Straße jedoch nur bis zu einer Höhe von 2,0 m, mit einer vorgelagerten Heckenpflanzung derselben Höhe zulässig. An der südöstlichen Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung ist eine massive Mauer von 2,0 m Höhe zwingend festgesetzt.

Zum Schutz der Erwerbsgärtnerei gegen Lichteinfall sind an ihren Grundstücksgrenzen auch andere Arten und Abmessungen der Einfriedigung zulässig, soweit ihre Notwendigkeit nachgewiesen wird.

Im Sondergebiet-Sportanlagen sind zur öffentlichen Straße hin als Einfriedigungen nur Maschendrahtzäune mit vorgepflanzten Hecken aus Laubgehölzen von 1,5 m Höhe zulässig. Hinter den Toren und um die Tennisplätze sind zum Schutz der öffentlichen Straßen, insbesondere der B 36 sowie der Erwerbsgärtnerei zwingend Fangnetze ausreichender Abmessungen aufzustellen.

2.2.3. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - mit Ausnahme des Vorgartens - sind nur in folgenden Fällen zulässig:

- a) zur Anpassung an die Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke,
- b) zur Anlage von Wohnterrassen bis max. 6 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- c) zur Anlage eines Lichthofes, dessen Tiefe 1,0 m nicht überschreiten darf,
- d) zur Anlage eines nichtüberdachten Schwimm-, Plansch- oder Zierbeckens auf max. 25 % der Gartenfläche.

2.2.4. Abfallbehälterstandplätze

Gemeinschaftliche Abfallbehälterstandplätze sind grundsätzlich nur an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten, im Gewerbegebiet auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile, zulässig.

Soweit die Abfallbehälterstandplätze mit den Garagen eine Einheit bilden, sind sie gleich wie diese zu gestalten.

2.2.5. Feuerwege

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

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind sie nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar nach Maßgabe folgender Anforderungen:

- a) an Gebäuden dürfen sie nur in der Erdgeschoßzone angebracht werden, unter Einhaltung folgender Maße:
 - Einzelbuchstaben bis 0,30 m Höhe und Breite
 - sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen u.dsgl.) bis 0,7 m Höhe;
- b) freistehende Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten;
- c) Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig;
- d) die Werbeanlagen sind so anzuordnen, daß sie keinen schädlichen Lichteinfall in die Gewächshäuser verursachen.

Abweichend von Satz 1 und 2 sind Werbeanlagen, die mit Haltestelleneinrichtungen der städtischen Buslinie verbunden sind, zulässig.

2.4. Antennenanlagen

Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.1. Fluglärm

Der Planbereich ist mit Fluglärm belastet, wobei kurzzeitige Maximalwertüberschreitungen (VDI 2058) auftreten. Dort sind passive Schallschutzmaßnahmen, Fenster für Wohn- und Schlafräume erforderlich, die ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 bis 44 aufweisen bzw. der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

H i n w e i s e

1. Baumschutzverordnung

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990 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 max. 5 % aufweisen.

3. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,3 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 wasserdurchlässig ausgebildet 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 § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Straße 55, 7500 Karlsruhe 21, 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.

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.

6. Grünordnungsplan

Dem Bauantrag für Geschoßwohnungsbau, für Gewerbebauten und für Reihenhausergruppen, die von einem Bauträger erstellt werden, ist ein Begrünungsplan beizufügen.

7. Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen

Am südlichen Rand des Planungsgebietes laufen Freileitungen der Badenwerk AG. Auf deren Sicherheitsbestimmungen wird hingewiesen.

8. Immissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Fluglärm-Beeinträchtigungen durch seine Lage in der An-, Abflugschneise des Landeplatzes Karlsruhe-Forchheim.

Die auf den Sportplätzen zu erstellenden Flutlichtanlagen sind, solange die Erwerbsgärtnerei Bestandsschutz genießt, unter weitestgehender Vermeidung des Lichteinfalls in die Gewächshäuser und blendfrei gegenüber dem Verkehr auf der B 36 zu errichten. Dem Bauantrag ist eine lichttechnische Berechnung beizufügen.

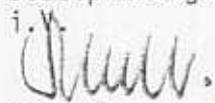
9. Flugsicherheit

Anlagen, auch soweit diese der Bebauungsplan ausdrücklich zuläßt, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe), wenn sie innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Karlsruhe-Forchheim errichtet werden. Der Teil des Bebauungsplans der in diesen Schutzbereich fällt, ist im Anhang (Seite 19) zu den Hinweisen dargestellt. Im übrigen wird auf die Bauschutzbereichsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 15.11.1971 verwiesen.

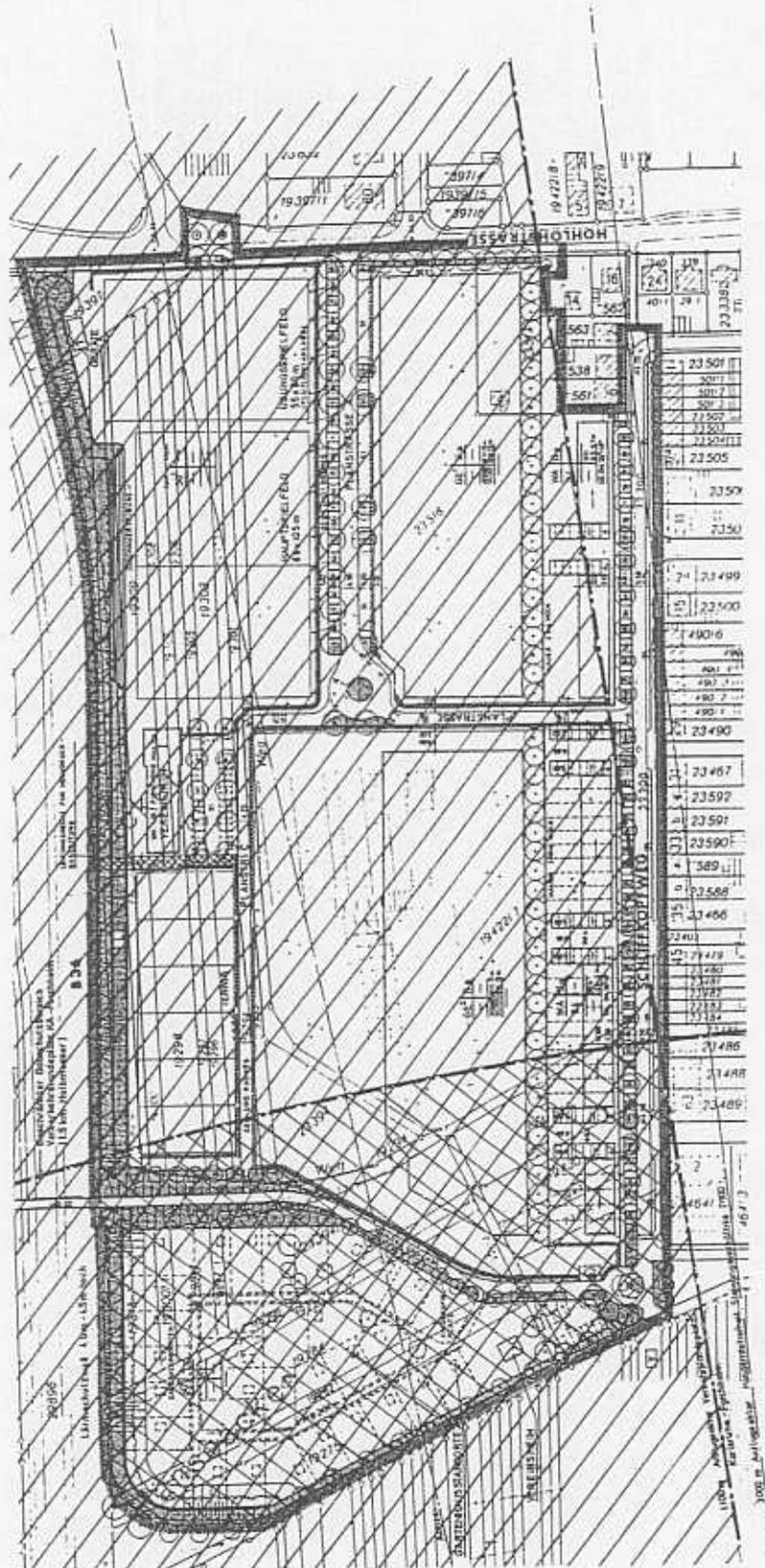
10. Städtebauliche Oberleitung

Sämtliche gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes sind mit der städtebaulichen Oberleitung des Stadtplanungsamtes Karlsruhe abzustimmen.

Karlsruhe, 02.11.1990
Fassung vom 11.06.1993
Stadtplanungsamt

i. V.

Schott

Anhang zu Ziffer 9 der Hinweise



Zeichenerklärung :

-  Anflugsektor
-  Bauschutzbereich mit erforderlicher Zustimmung der Luftfahrtbehörde