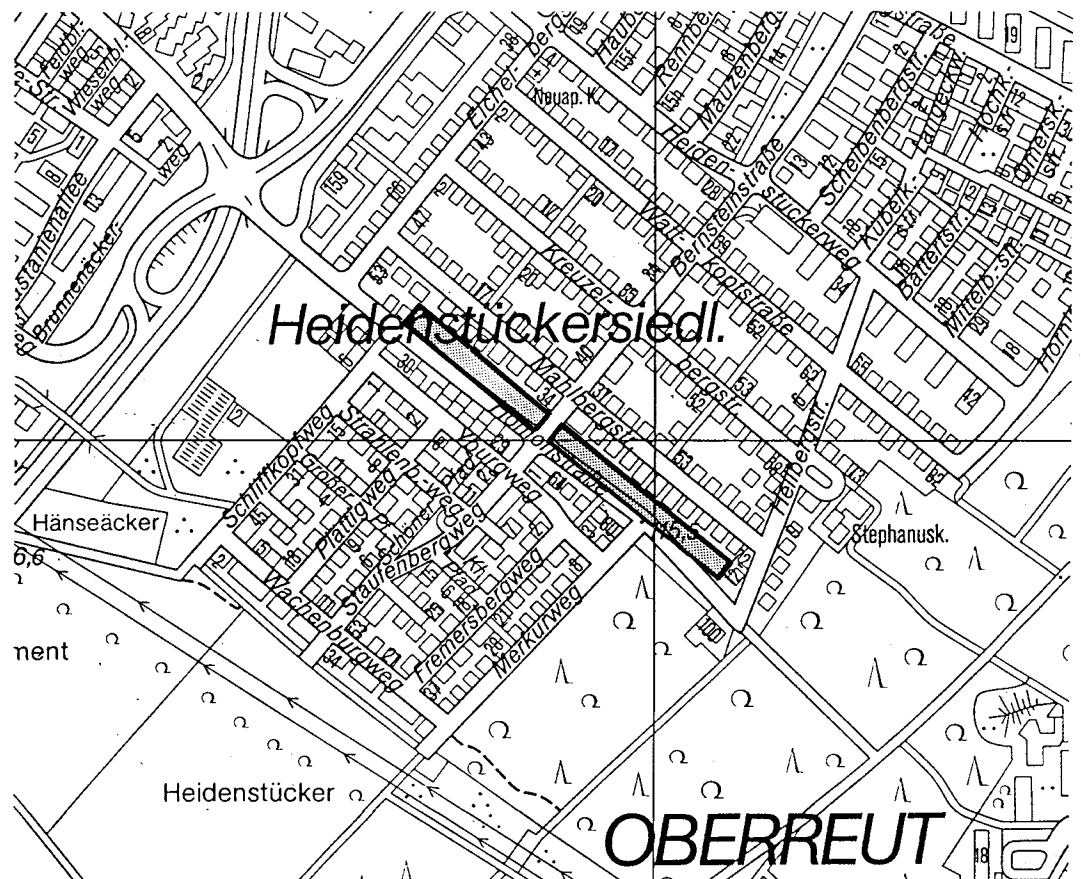
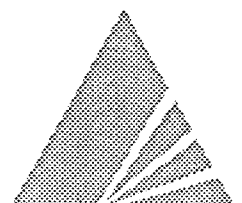


Satzungsänderung "Bereich nördlich Hohlohstraße"



Begründung,
Textfestsetzungen
Fassung 15.Juni 1998



Der vom Gemeinderat am 20.10.1998
als Satzung beschlossene Bebauungs-
plan ist nach § 10 BauGB und § 74 LBO
mit der Bekanntmachung am 18.12.1998
in Kraft getreten.

Karlsruhe, den 21.12.1998

Stadt Karlsruhe

Merx
Stadtsyndikus

Satzungsänderung "Bereich nördlich Hohlohstraße"

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am 20.10.1998

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

Karlsruhe, 13.11.1998

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

(§ 10 Abs. 3 BauGB,
In Kraft getreten ~~(§ 12 BauGB,~~
§ 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 18.12.1998

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
~~(§ 12 Satz 2 BauGB)~~ (§ 10 Abs. 3 BauGB)

ab 18.12.1998

Bebauungsplan "Hohlohstraße", Heidenstückersiedlung,
Satzungsänderung "Bereich nördlich Hohlohstraße"

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan "Hohlohstraße" wurde am 11.03.1997 durch den Gemeinderat einstimmig als Satzung beschlossen und trat am 29.08.1997 in Kraft. Dem Bebauungsplan, der durch Nachverdichtung die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 70 zusätzlichen Wohneinheiten ermöglichen sollte, ging eine lange Planungsphase mit intensiver Einbeziehung der Anlieger voraus.

Der Bebauungsplan sah für die möglichen Neubauten nördlich der Hohlohstraße einen Vorgarten von 7,00 m Tiefe vor. Dieser Abstand wurde gewählt, um eine möglichst gute Nutzung des sonnenseitigen Gartenanteils als "Wohnraum im Freien" anbieten zu können. Die Neubauten sollten sich in der Grundrißgestaltung nach der Himmelsrichtung orientieren können. Dem entsprechend war auch der Garten nach Süden orientiert.

Bei der Abwägung im Gemeinderat über die Einwendungen der Anlieger wurde zugunsten der Südausrichtung gestimmt. Nach dem Satzungsbeschluß wuchs jedoch der Unwille der Anwohner der Mahlbergstraße über den geringen Abstand der Neubauten zu ihren bestehenden Häusern. Daraufhin wurden die betroffenen Eigentümer angeschrieben und ihnen mehrere Alternativen für einen Abstand der Neubauten zur Straße angeboten. Es stellte sich heraus, daß nahezu einhellig der Wunsch bestand, die Häuser auf 1,50 m an die neue Hohlohstraße heranzurücken - zugunsten zusammenhängender Gartenflächen zwischen Alt- und Neubauten.

Diesem Wunsch soll nun auf dem Weg der Bebauungsplanänderung stattgegeben werden.

Der Bebauungsplan wird insofern geändert, daß die nördlich der Hohlohstraße parallel verlaufende Baulinie auf 1,50 m Abstand an diese herangerückt wird.

Außerdem wird die vorgeschriebene Höhe der Hecken, die nördlich der Hohlohstraße und parallel zu dieser auf 1,60 bis 1,80 m festgesetzt war, um den Vorgarten vor Einblicken zu schützen, auf eine Höhe zwischen 0,80 m und 1,00 m reduziert.

Weitere Änderungen erfolgen nicht.

B. Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Zeichnerische Festsetzungen

Die Planzeichnung ersetzt den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 708 vom 29.08.1997 im Abgrenzungsbereich.

Textfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 708 werden für den mit vorliegender Planänderung abgegrenzten Bereich wie folgt geändert:

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.5 Einfriedigungen

Bei festgesetzter Anpflanzung von Hecken sind folgende Höhen einzuhalten:

- nördlich der Hohlohstraße und parallel zu dieser zwischen 0,8 m und 1,0 m

Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des seit 29.08.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 708 unverändert weiter.

Karlsruhe, 15.06.1998
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott

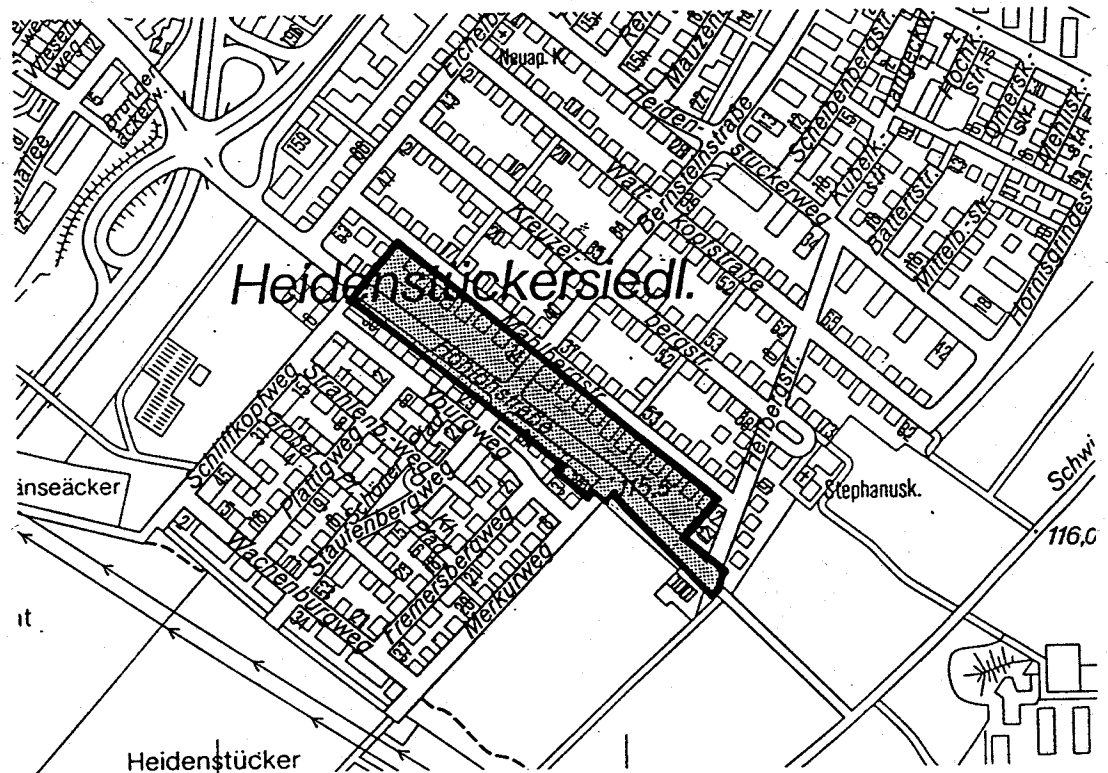




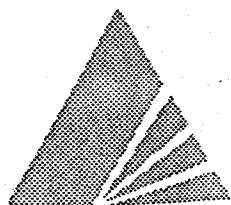
Stadt Karlsruhe

708 B

Bebauungsplan Hohlohstraße



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 13. Mai 1996



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.05.1985

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § ~~73~~ 74
Abs. ~~73~~ LBO

am 28.09.1993

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § ~~73~~ 74
Abs. ~~73~~ LBO

vom 22.11.1993 bis 22.12.1993
29.07.1996 30.08.1996

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 11.03.1997

AZ 22-2511.3-11/193
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 14.07.97

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

Karlsruhe, 15.04.1997

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB, § ~~73~~ 74
~~§ 73~~ Abs. ~~73~~ LBO) mit der Bekannt-
machung

am 29.08.1997

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

ab 29.08.1997

Bebauungsplan "Hohlohstraße", Karlsruhe-Heidenstückersiedlung

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Für ihre Bürger muß die Stadt Karlsruhe kontinuierlich ein unterschiedliches Baulandangebot bereitstellen. Für die Jahre 1996 - 2000 kann - trotz einer im Jahre 1995 rückläufigen Bevölkerungszahl (0,5%) und einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsfertstellungen - von einem Bedarf an ca. 14.200 Wohneinheiten ausgegangen werden. Nach wie vor unverändert ist der Trend zu Klein- und Singlehaushalten (Altersentwicklung, Scheidungsraten) sowie der wachsende Wohnflächenanspruch. Ein hoher Bedarf besteht nach wie vor auch an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern; hier muß der Stadtflucht entgegengesteuert werden.

Zur Deckung dieses Wohnungsbedarfs werden seitens der Stadt erhebliche Anstrengungen unternommen. Im Bereich der Innenentwicklung sind insbesondere die beschleunigte Nutzung der Baulücken, der Ausbau von Dachgeschossen und die bauliche Nachverdichtung vorgesehen. Da diese Maßnahmen bei weitem nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken, ist auch die Bereitstellung von neuen Bauflächen notwendig. Bahn- und Militärf Flächen stellen zwar ein großes Flächenpotential dar, jedoch ist in vielen Fällen mit erheblichen Hindernissen (z.B. Altlasten, Verlagerung von Teilnutzungen, hohe Erwerbskosten, Eigenbedarf von Bund und Land, Ausgleichsproblematik) zu rechnen, die sich auch in zeitlicher Hinsicht negativ auswirken können.

Der Bebauungsplan soll die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um - im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - Flächen für den Bau von Wohnungen bereitzustellen und damit eine zügige Bebaubarkeit von geeigneten Grundstücken zu gewährleisten.

Für die Grundstücke der Mahlbergstraße bestehen aufgrund der großen Grundstückstiefen und der geringen Bebauungsdichte private Wünsche zur baulichen Nutzung der hinteren (südlichen) Grundstücksteile.

Im Bereich der Hohlohstraße ist eine Neuverlegung der Kanalisation notwendig. Gleichzeitig wird aufgrund des provisorischen Ausbaus der

Hohlohstraße und durch die hier noch vorhandenen Flächenreserven die Überplanung dieses Bereiches erforderlich.

Die Verdichtung im Plangebiet und die Schaffung von bebaubaren Grundstücken innerhalb der bebauten Ortslage entspricht dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die vom Gesetzgeber vorgesehenen verfahrensrechtlichen Erleichterungen im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes werden wahrgenommen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich seiner Nutzungsartfestsetzungen "Allgemeines Wohngebiet" und "öffentlichen Grünfläche" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe)" vom 22.02.1985 setzt die Baugrundstücke nördlich der Hohlohstraße als Kleinsiedlungsgebiet (WS) und südlich der Hohlohstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Es gelten ferner die Bebauungspläne Nr. 203 (Baufluchtenplan Gewann Heidenstücker östlich der Durmersheimer Straße) vom 14.12.1934, Nr. 231 (Heidenstücker-Süd) vom 07.06.1950. Nach Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan diese baurechtlichen Vorgaben in den Teilbereichen, die neu geregelt werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Bereich der ebenen Niederterrasse mit trockenen sandigen nährstoffarmen Böden. Der Grundwasserstand liegt im Mittel 7 - 9 m unter Geländehöhe.

Die potentielle natürliche Vegetation sind Eiche-Buchen-Waldgesellschaften.

Vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Das Plangebiet befindet sich am Rande bzw. zwischen aufgelockerter Wohnbebauung mit großen Hausgärten. Diese weisen vorwiegend einen klimatisch und ökologisch wertvollen Bestand von Obstbäumen und sonstigen Laubbäumen sowie von Sträuchern und Hecken auf.

Südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Südliche Hardt" an, das neben den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen, Buchen und Hainbuchen) einen bedeutenden Anteil an Kiefern enthält.

Südwestlich schließen sich an die Heidenstückersiedlung weitgehend ausgeräumte, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an.

3.3 Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet (südlich der Mahlbergstraße) sowie die daran angrenzenden Flächen ist weitestgehend mit Einzelhäusern bebaut.

Nördlich und südlich der Hohlohstraße sind Teilflächen des Straßengrundstücks Hohlohstraße (Flst.Nr. 23396, 22704/1) an die Anlieger als Gartengelände verpachtet.

3.4 Umweltbelastungen

Es sind keine Altstandorte oder -ablagerungen im Plangebiet bekannt.

3.5 Grundbesitz

Auf Teilen des städtischen Grundstücks der bisherigen Hohlohstraße (Flst.Nr. 23396) und den südlichen Grundstücksteilen der Grundstücke Mahlbergstraße 8-70, die sich in Privateigentum befinden, sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans 49 Wohnbaugrundstücke entstehen.

4. Planungskonzept

4.1.1 Nutzungen

Um Störungen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung weitgehend auszuschließen, ist die Neubebauung beiderseits der künftigen Hohlohstraße entsprechend dem Nutzungscharakter der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit bestimmten Einschränkungen festzusetzen.

kungen festgesetzt. Für die bereits bestehende Bebauung südlich der Mahlbergstraße gilt weiterhin die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 614).

4.1.2 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen (z.B. Dachgestaltung) werden in Anlehnung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung getroffen.

Die bauliche Nutzung nördlich der Hohlohstraße ist gekennzeichnet durch große Grundstücke (ca. 700 m², ca. 950 m² und ca. 1.000 m²), große Grundstückstiefen (ca. 56 m) und eine geringe Überbauung (GRZ 0,1 - 0,2).

Es wird die absolute, maximale Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt. Durch diese Regelung kann das Gestaltmerkmal "Einzelhaus mit begrenzter Grundfläche" unabhängig von der Grundstücksgröße festgesetzt werden. Damit wird dem Gebietscharakter der Umgebung und dem Ziel einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung getragen.

Im Bereich 1 ist aufgrund der städtebaulichen Situation eine Doppelhausbebauung ausgewiesen. Um einheitliche Gebäudehöhen zu gewährleisten, werden zwingende Wandhöhen festgesetzt. Die Wandhöhe der Grenzbebauung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum über der im Gebäude integrierten Garage. Zeltdächer sollen hier wie auch an anderen stadträumlich prägnanten Stellen (Kreuzung Hohloh-/Bernsteinstraße bzw. Hohlohstraße/Staufenbergweg, Einmündung Merkurweg) Akzente setzen.

Die Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksteile wird mit dem Ziel festgelegt, die Flächenversiegelung zu minimieren.

Die in städtischem Eigentum befindliche Fläche südlich der Hohlohstraße zwischen Fremersberg- und Merkurweg ist derzeit an die Eigentümer der Grundstücke Hohlohstraße 74-80 als Gartengelände verpachtet und soll diesen zum Kauf angeboten werden. Damit können die selbst im Hinblick auf künftige Verhältnisse sehr kleinen Baugrundstücke (185 m² bis 230 m²) auf ein vertretbares Maß von ca. 460 m² und die Grundflächen von maximal 75 m² auf 115 m² vergrößert werden. Die rückwärtigen Baugrenzen berücksichtigen den Gebäudebestand.

Durch die im Bebauungsplan gegebene Möglichkeit zur Teilung der Grundstücke Mahlbergstraße 8-70 werden die im Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" für die Errichtung von Wohngebäuden im Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke von 600 m² teilweise unterschritten, was jedoch aus Gründen vernünftiger Mindestgrößen der Neubebauung an der Hohlohstraße geboten ist und

der Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht (vgl. Ziffer 1 der Begründung). Die Mindestgrundstücksgrößen des Kleinsiedlungsgebietes Mahlbergstraße 8-70 werden daher auf 580 m² bzw. 400 m² - bei geringeren Grundstücksbreiten - festgesetzt.

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünordnung

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Planung greift in vorhandene Grün- bzw. Freiflächen ein. Dieser Eingriff ist angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung jedoch unvermeidbar (vgl. Ziffer 1 der Begründung).

Für die zwölf in der Planzeichnung als entfallend gekennzeichneten Bäume ist umfassender Ersatz vorgesehen, durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (Laubbäume der Arten Hainbuche, Säulen-Hainbuche, Winterlinde). Um die Eingriffe in die unbebauten Bereiche zu mildern, werden ergänzend hierzu Pflanzgebote für die Baugrundstücke festgesetzt (vgl. Ziffern 1.4 und 1.5 der Textfestsetzungen). Im Bereich zwischen künftiger Hohlohstraße und dem Landschaftsschutzgebiet "Südliche Hardt" entsteht eine öffentliche Grünfläche.

Ein Ausgleich für die Versiegelung durch Baubereiche durch Entsiegelung an anderer Stelle kann vernünftigerweise nicht geschaffen werden. Dies würde auch der Zweckbestimmung des Bebauungsplans direkt widersprechen, da dieser gerade im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Nachverdichtung anstrebt und damit Eingriffe in die freie Landschaft vermieden werden können. Soweit also Belange des Natur- und Landschaftsschutzes infolge Versiegelung in diesem Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden können, müssen in diesem Falle die Belange des Schutzes der Natur hinter den Belangen der Wohnbedarfsbefriedigung zurücktreten.

Grünordnung

Im Süden ist der geschlossene Waldrand des Hardwaldes mit einer vorgelagerten Grünfläche ein markanter Abschluß des Siedlungsgebietes. Die bestehende Grünfläche wird durch die Verlegung der Hohlohstraße nach Nordosten verbreitert, die vorhandene Straße entfällt. Der vorhandene Pfad entlang des Waldrandes zwischen Merkurweg und Siedlerheim bleibt erhalten. Die öffentliche Grünfläche wird als Wiese hergestellt. Einzelbäume und Baumgruppen betonen den Charakter einer Waldwiese.

Das Defizit an Kinderspielflächen - derzeit fehlen rechnerisch etwa 3.500 m² Spielplatzflächen im Stadtviertel - wird durch die geplante Bebauung um ca. 300 m² noch vergrößert. Deshalb muß der bestehende Kinderspielplatz Ecke Merkurweg/Hohlohstraße nach Süden um ca. 400 m² erweitert werden, jedoch in so bescheidenem

Maß, daß die Wiese und der Waldrand in ihrer übergeordneten Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Die entsprechende Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung des Bürgermeisteramtes Karlsruhe über das Landschaftsschutzgebiet "Südliche Hardt" ist bereits erteilt.

Die prägenden grünplanerischen Elemente der vorhandenen Siedlung werden für das Planungsgebiet übernommen:

- Bepflanzung der Straßen mit Bäumen in begrünten Streifen zwischen Gehweg und Fahrbahn,
- Betonung übergeordneter Straßenkreuzungen durch die Baumstellung,
- Pflanzgebot für die Einfriedung der Baugrundstücke im Vorgartenbereich gegenüber Hohloh-, Bernsteinstraße und Staufenbergweg (siehe Planzeichnung) mit Schwarzgrünem Liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens").

4.3

Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 60 mit Haltestellen im Staufenbergweg und in der Bernsteinstraße sowie durch die Linie 62 mit Haltestelle in der Hohlohstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Fließender Verkehr

Der Anteil der öffentlichen Erschließungsfläche ist weitgehend minimiert. Der Fahrbahnquerschnitt der Hohlohstraße wird von bisher 6 - 10 m auf 5,5 m reduziert, zwischen Merkurweg und Hellbergstraße auf 4,75 m ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Entlang der Hohlohstraße entstehen öffentliche Stellplätze in Längsparkierung.

Geh- und Radwege

Die Grundstücke nördlich des Yburgwegs können von Norden zusätzlich über einen 4 m breiten verkehrsberuhigten Bereich erreicht werden, der sowohl mit Pkw als auch mit Fahrzeugen der Abfallentsorgung und Rettungsdienste befahren werden kann.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerungskanäle werden in der geplanten Trasse der Hohlohstraße verlegt. In den verkehrsberuhigten Bereich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Neubebauung südlich der Hohlohstraße sind zur Aufnahme des Oberflächenwassers Straßeneinläufe und Sinkkastenleitungen anzuordnen. Die Ableitung des Wassers erfolgt dann über Stichleitungen mit Anschluß an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Hohlohstraße bzw. im Staufenbergweg.

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt im Abschnitt Schliffkopfweg/Hellbergstraße über die Hohlohstraße durch neu zu verlegende Versorgungsleitungen.

Im verkehrsberuhigten Bereich zwischen Hohlohstraße und Yburgweg werden Telefon- und Stromkabel ausgelegt, im Abschnitt zwischen Staufenberg- und Fremersbergweg auch Wasserleitungen. Diese dienen jedoch nur zur Versorgung der bestehenden Grundstücke Flst.-Nr. 23316-23320.

Vorhandene Versorgungsleitungen, die durch die Neuplanung künftig in privaten Hausgartenbereichen liegen, werden außer Betrieb genommen und verbleiben an Ort und Stelle.

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen ist auf befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallendes Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

4.5 Klima, Umweltbelastung

Fluglärm

Nach VDI 2058 Blatt 1 sollen kurzzeitige Geräuschspitzen 85 dB(A) nicht überschreiten. Dieser Maximalwert ist eingehalten mit Ausnahme einer Flugzeugklasse bei Starts nach Norden (zweimotorige oder strahlgetriebene Flugzeuge). Hierbei treten Maximalpegel von 83 bis 86 dB(A) auf.

Der Beurteilungspegel, tags, erreicht Werte von ca. 59 bis 61 dB(A) und liegt damit um 4 bis 6 dB(A) über dem schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet.

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind in den Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen: Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohn- und Schlafräume.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,78 ha	36,2 %
Kleinsiedlungsgebiet (Bestand)	ca.	1,82 ha	37,0 %
Öffentliche Grünfläche (Wiese)	ca.	0,27 ha	5,5 %
Verkehrsflächen			
Verkehrsgrün	ca.	0,15 ha	3,1 %
Fahrbahn, Gehwege, Parkierung	ca.	0,76 ha	15,4 %
Verkehrsberuhigter Bereich	ca.	0,14 ha	2,8 %
Gesamtfläche	ca.	4,92 ha	100,0 %

5.2 Geplante Bebauung

Zahl der Wohneinheiten (neu)	ca.	70 WE
Bruttogeschoßfläche	ca.	10.000 m ²

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für die Verwirklichung der Bebauung nicht erforderlich.

7. Sozialplan

Da sich die beabsichtigten Maßnahmen nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, ist für diesen Bebauungsplan kein Sozialplan (§ 180 BauGB) erforderlich.

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erbewegung und Freilegung (einschließlich Rückbau der bestehenden Hohlohstraße - anteilig)	ca.	308.000 DM
Fahrbahn	ca.	241.000 DM
Bordsteine	ca.	134.000 DM
Wohnweg, verkehrsberuhigt	ca.	146.000 DM
Entwässerung Straße und Wohnweg	ca.	332.000 DM
Parkierungsflächen	ca.	41.000 DM
Verkehrsgrün	ca.	71.000 DM
Gehwege	ca.	153.000 DM
Verbindungsweg	ca.	3.000 DM
Saumsteine	ca.	67.000 DM
Bäume	ca.	69.000 DM
Beleuchtung	ca.	82.000 DM
Kosten Ziffer 8.1	ca.	1.647.000 DM
90% Rückersatz durch Anliegerbeiträge	ca.	1.482.300 DM
10 % städtischer Anteil	ca.	164.700 DM

8.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Rückbau der bestehenden Hohlohstraße (anteilig)	ca.	150.000 DM
Entsorgung des teerstämmigen Materials der bestehenden Hohlohstraße	ca.	132.000 DM
Saumsteine	ca.	10.000 DM
Gehweg	ca.	25.000 DM
Wiese	ca.	163.000 DM
Erweiterung Kinderspielplatz (Fläche z.T. außerhalb des Plangebietes)	ca.	63.000 DM
Entwässerung	ca.	1.900.000 DM
Kosten nach Ziffer 8.2	ca.	2.443.000 DM

8.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten nach Ziffer 8.1	ca.	164.700 DM
Kosten nach Ziffer 8.2	ca.	2.443.000 DM
Gesamtkosten	ca.	2.607.000 DM

9. Finanzierung

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

B. Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 479).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können ausnahmsweise zugelassen werden, Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Ziffern 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind

Abfallbehälterstandplätze, Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen, unüberdachte Pergolen, Terrassen sowie Wintergärten mit maximal 6 m² Grundfläche .

Grundstückszufahrten für Stellplätze und Garagen sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Verkehrsflächen sind geeignete Laubbäume zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den im Plan festgesetzten Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende einheimische Laub- oder Obstbäume werden hierauf angerechnet.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind im Bereich des Pflanzgebotes Hecken der Art *Ligustrum vulgare* "Atrovirens" (Schwarzgrüner Liguster) zu pflanzen (vgl. Ziffer 2.5 "Einfriedungen").

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Dies gilt auch für die aufgrund des Bebauungsplans zu pflanzenden Bäume.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen

Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

1.6 Lärmschutz

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind, sofern der Luftlandeplatz weiterhin besteht, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen: Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohn- und Schlafräume.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet)

2.1 Gebäudehöhen

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen bzw. zwingenden Wandhöhen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluß der Wand, jeweils gemessen in Gebäudemitte.

2.2 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe beträgt mindestens 0,3 m, maximal jedoch 0,8 m.

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

2.3 Dachgestaltung

2.3.1 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in dunklerem Rot- oder Rotbraunton zu decken.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2.3.2 Dachaufbauten

Zulässig sind nur Dachgaupen und Zwerchhäuser, wobei nur ein Gaupentyp pro Hauseinheit zulässig ist.

Lage:

Das obere Drittel des Daches muß ungestört durchlaufen.

Unterhalb der Gaupe muß die Dachhaut mindestens 0,50 m breit durchlaufen. Alternativ kann ein Zwerchhaus aus der aufgehenden Wand entwickelt werden.

Gaupen und Zwerchhäuser müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

Größe:

Die Summe aller Zwerchhausbreiten darf ein Drittel der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten.

Die Summe aller Einzelgaupenbreiten darf die Hälfte der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten.

Einzelgaupen dürfen eine max. vordere Ansichtsfläche (Außenmaße) von 3,0 m² und eine max. Durchschnittsbreite von 2,0 m haben.

Gestaltung:

Die vorderen Ansichtsflächen der Gaupen sind als Fensterflächen auszubilden, die seitlichen Ansichtsflächen können verglast werden.

Unzulässig sind übereinanderliegende Gaupen.

2.3.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Nichtüberbaute Flächen

Die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zu- bzw. Ausfahrt und Hauszugang sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig.

Auf befestigten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Zufahrt, Hauszugang) anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (z.B. durch geeignete Gefälleverhältnisse und/oder Geländemodellierungen oder breitfugige Belege).

2.5 Einfriedungen

Bei festgesetzter Anpflanzung von Hecken (vgl. Planzeichnung sowie Ziffer 1.4 der Textfestsetzungen) sind folgende Höhen einzuhalten:

- nördlich der Hohlohstraße und parallel zu dieser zwischen 1,6 m und 1,8 m,
- südlich der Hohlohstraße und parallel zu dieser zwischen 0,8 m und 1,0 m,
- senkrecht zur Hohlohstraße bis max. 1,8 m.

Gegenüber den sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich, Fremersbergweg) sind nur Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1,8 m Höhe zulässig.

Im übrigen sind Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1,8 m Höhe sowie Zäune und Mauern bis 1,1 m Höhe zulässig.

Bei Heckenpflanzungen kann jeweils in gleicher Höhe ein Maschen-
drahtzaun eingezogen werden.

2.6 Antennenanlagen

Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

2.7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Die Bebauungspläne Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung", rechtsver-
bindlich seit 22.02.1985, Nr. 203 (Bauflichtenplan Gewinn Heiden-
stücker östlich der Durmersheimer Straße), rechtsverbindlich seit
14.12.1934, Nr. 231 (Heidenstücker-Süd), rechtsverbindlich seit
07.06.1950, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch
diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

4. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

4.1 Fluglärm

Der Planbereich ist durch Fluglärm vorbelastet. Es treten kurzzeitige
Überschreitungen der Maximalpegel bei Startvorgängen nach Norden
auf.

C. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Größe der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen wird in der Baugenehmigung festgelegt. Die Behälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung von Garagen zu ermöglichen, müssen diese über Straßenniveau = Rückstauenebene liegen.

Aus Gründen der Entwässerung muß die geplante Straßenhöhe mindestens 115 m ü.NN betragen. Die genaue Höhe der Gehweghinterkante ist bei der Stadt Karlsruhe, Tiefbauamt, Abt. Straßenbau, Lammstr. 7, 76133 Karlsruhe zu erfragen.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu sammeln. Sofern Zisternen

eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse (> Bemessungsregen) oder zur Ableitung bei gefüllter Zisterne ein Notüberlauf mit freiem Ablauf in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne ist zu verhindern.

Soweit es die Grundstücksverhältnisse zulassen, können für das anfallende Dachflächenwasser Versickerungsmulden angelegt werden. Auf eine insgesamt schadlose Abführung des Niederschlagswassers ist zu achten; ein Notüberlauf in Richtung öffentliches Kanalsystem ist vorzusehen.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

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, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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 DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Vielleicht vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

5. Erdaushub/Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muß frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz) vom 24.06.1991 verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 22.10.1994 in Kraft getretene Satzung über die einstweilige Sicherstellung von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Karlsruhe verwiesen.

8. Fassaden

Aus klimatischen Gründen wird die Begrünung von Fassaden empfohlen.

9. Immissionen

Das Plangebiet unterliegt Fluglärm-Beeinträchtigungen durch seine benachbarte Lage zur An-, Abflugschneise des Verkehrslandeplatzes Karlsruhe-Forchheim.

Karlsruhe, 15.07.1991
Fassung vom 13.05.1996
Stadtplanungsamt



Schott