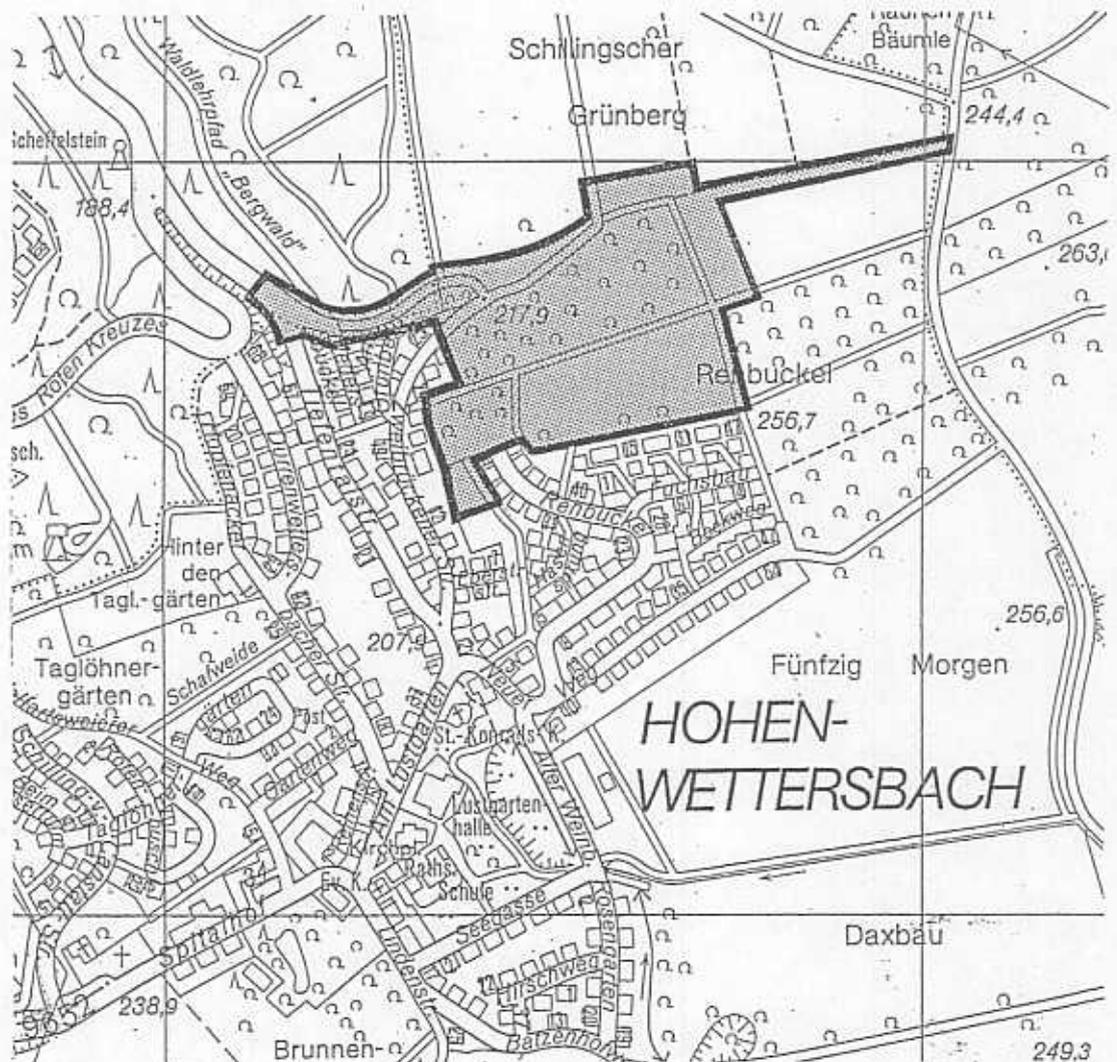
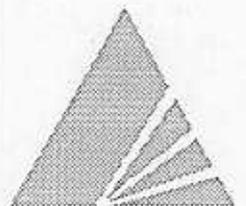




Bebauungsplan Rehbuckel II



Begründung,
Textfestsetzungen
Fassung 19. Dezember 1997



Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am ..12.12.1991.....

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO

am ..20.01.1998.....

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO

vom ..16.03.1998... bis..17.04.1998...

Satzungsbeschuß gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB

am..15.12.1998

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

Karlsruhe, ..21.12.1998.....

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung

am ..15.01.1999.....

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

ab ..15.01.1999.....

Bebauungsplan "Rehbuckel II", Karlsruhe-Hohenwettersbach

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

In Karlsruhe ist nach wie vor eine Nachfrage nicht nur nach Geschößwohnungsbau, sondern auch nach individuellen Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) gegeben. Die Bereitstellung entsprechender Bauflächen ist daher notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schaffen und somit diesem Anliegen Rechnung tragen.

Die Neubebauung soll die bestehende Siedlung ergänzen sowie die Einbindung bebauter Bereiche in die freie Landschaft gewährleisten.

Durch die zusätzlichen Einwohner im Stadtteil Hohenwettersbach kann eine bessere Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener und geplanter Infrastruktureinrichtungen (z.B. im geplanten Baugebiet Fünzig Morgen) erreicht werden.

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet eröffnen Baumöglichkeiten für Ortsansässige (vgl. Ziffer 3.3 der Begründung).

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) entwickelt, der für dieses Gebiet überwiegend Wohnbaufläche darstellt. Die Zurücknahme der im FNP dargestellten Wohnbaufläche in der Nordhälfte des Bebauungsplangebietes wird im Hinblick auf den Erhalt vorhandener Streuobstwiesen aus landschaftspflegerischen Gründen durch den Nachbarschaftsverband ausdrücklich begrüßt. Die Inanspruchnahme von Teilflächen der im FNP dargestellten geplanten Grünfläche (Dauerkleingärten) im nordöstlichen Bereich für Ausgleichsmaßnahmen ist vertretbar.

Die abweichenden Darstellungen werden im Rahmen der Fortschreibung des FNP redaktionell geändert.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit gültige Bebauungsplan "Rehbuckel" vom 24.01.1976 weist in seinem nordwestlichen Planbereich Fahrbahn- und Gehwegflächen für einen Wendehammer aus. Durch die geplante Fortführung der Straße Rehbuckel in nördlicher Richtung werden die nicht mehr benötigten Straßenflächen zurückgebaut und in das Bodenordnungsverfahren mit einbezogen. Der Bebauungsplan "Rehbuckel" wird in diesem Teilbereich (Wendehammer und Grundstücke Flst.Nr. 98664, 98665) geändert (vgl. Ziffer 4.3 der Begründung).

In bestehende Baurechte wird nicht eingegriffen. Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Durlacher Weg" weist das derzeit noch unbebaute Grundstück Flst.Nr. 97166 als Reines Wohngebiet aus. Für das Grundstück Flst.Nr. 97191/1 (Alter Steinbruch) besteht entlang der Zweibrückener Straße ein Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch. Der rückwärtige Grundstücksteil, der von einer baulichen Nutzung ausgenommen bleiben soll, wird als private Grünfläche festgesetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der Hügelzone des westlichen Pfingzgaus auf einem Nordhang. Der südliche Teil unterhalb der Hangkuppe wird ackerbaulich genutzt, die übrigen Bereiche sind mit landschaftsraumtypischen Streuobstwiesen bewachsen. Der Talraum zwischen Rehbuckel und Schillingscher Grünberg prägt in Verbindung mit der Waldkante des Bergwaldes und den Streuobstwiesen den Landschaftscharakter nördlich von Hohenwettersbach. Diese landschaftsräumliche Situation ist besonders erhaltens- und entwicklungswürdig. Die potentielle natürliche Vegetation bilden artenreiche Buchenwälder auf Löß und Lößlehm. Die Acker- und Grünlandzahlen liegen zwischen 44 und 70.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Karlsruhe ist Eigentümerin der Grundstücke von ca. 2/3 des Gebietes und zwar im südlichen Planbereich, die restliche Fläche befindet sich überwiegend in Privateigentum.

3.4 Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Grundstückes (Bebauungsplan "Rehbuckel") unbebaut.

3.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Altablagerungen "Schillingscher Grünberg" und "Ehemaliger Hohlweg / Schillingscher Grünberg".

Im südlichen Bereich der Ablagerung "Schillingscher Grünberg" wurde Bauschutt und Bodenaushub deponiert, im nördlichen Bereich, der außerhalb des Plangebiets liegt, wurde mit Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen aufgefüllt. Nach Abschluß der orientierenden Erkundung wurde die Altablagerung in die Kategorie "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Das bedeutet, sofern keine Nutzungsänderungen stattfinden, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei der Altablagerung "Ehemaliger Hohlweg / Schillingscher Grünberg" handelt es sich um eine Verfüllung mit Bauschutt. Nach Abschluß einer historischen Erkundung wurde die Ablagerung ebenfalls in die Kategorie "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Das im Bereich der Altablagerungen vorgesehene Planungskonzept (Ausgleichsmaßnahmen sowie Bau einer Erschließungsstraße) erfordert keine weiteren altlastbedingten Maßnahmen.

4. Planungskonzept

4.1 Planungsziel

Die Planung nimmt auf die topographische Situation und das Ortsbild Rücksicht. Von Bedeutung ist insbesondere die Einbindung der Neubebauung in die freie Landschaft.

4.2 Nutzungsart

Als Nutzungsart wird - in Anlehnung an die Umgebung - Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

4.3 Gestaltung

Vorgesehen sind auf 90 Baugrundstücken 42 Einzelhäuser, 24 Doppelhäushälften und 24 Reihenhäuser. Die Gebäudeanordnung erfolgt überwiegend in hangparalleler Traufstellung.

Die Anordnung der Bebauung wird mit Rücksicht auf die Topographie und die Besonnung der Grundstücke vorgenommen. Die Bebauung im Bereich 2 wird daher teilweise von der Straße zurückversetzt angeordnet, um die Grundrißorganisation und Freiraumnutzung entsprechend der Besonnung gestalten zu können.

Der Vorgartenbereich im Bereich 2 muß zur Wahrung der Maßstäblichkeit vollständig aufgefüllt werden, da andernfalls aufgrund der Topographie zum Straßenraum hin eine fast dreigeschossige Bebauung in Erscheinung treten würde.

Um die Sichtbeziehungen von dem auf der Bergkuppe verlaufenden Fußweg zur freien Landschaft weitgehend zu erhalten, werden dort anstelle einer geschlossenen Bebauung eingeschossige Einzelhäuser angeordnet.

Aufgrund der topographischen Lage und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung sind Dachaufbauten mit Ausnahme von Sonnenkollektoren nicht, Dacheinschnitte nur in gewissem Umfang zulässig. Um eine nachvollziehbare städtebauliche Ordnung zu erreichen, wird die Wandhöhe sowie die Dachneigung zwingend festgelegt.

Durch die geplante Verlängerung der Straße Rehbuckel wird der im Bebauungsplan "Rehbuckel" vorhandene Wendehammer überflüssig. Für die Grundstücke Flst.Nr. 98664 und 98665 gelten die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch weiterhin.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Baulinien und Baugrenzen, die Wandhöhe, die Dachform und Dachneigung festgelegt. Um bei unterschiedlich großen Grundstücken die Errichtung von Gebäuden gleicher Größenordnung zu gewährleisten, werden Mindestgrundstücksgrößen und die absolute maximale Grundfläche der baulichen Anlagen festgelegt.

4.5 Bauweise

Die Bebauung soll sich im Maßstab an die umgebende vorhandene Bebauung anpassen. Wohnformen wie Einzelhaus, Doppelhaus- und Reihenhäuser sind möglich.

4.6 Verkehr

4.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie mit Haltestellen in der Tiefentalstraße und in der Straße Am Lustgarten gegeben. Die bestehende Straße "Rehbuckel" und die geplante Verlängerung an die Tiefentalstraße

sind so dimensioniert, daß bei entsprechendem Bedarf eine Buslinie ohne Probleme eingerichtet werden kann. Busverbindungen bestehen sowohl nach Durlach wie auch in die Stadtmitte.

4.6.2 Individualverkehr

Über- wie auch innerörtlich wird das Planungsgebiet durch die geplante Haupterschließung (Verlängerung Straße Rehbuckel/Anschluß Tiefentalstraße) gut an das Straßennetz angebunden (Südtangente, Autobahn).

Von dieser Haupterschließung zweigen zwei Anliegerstichstraßen ab, die als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet werden und an deren Ende Wendehämmer für Pkw und Müllfahrzeuge vorgesehen sind.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind in allen Erschließungsstraßen als Längsparkierungen ausgewiesen. Private Stellplätze sind innerhalb der Baubereiche unterzubringen (Vermeidung weiterer Eingriffe in die Topographie, Straßenraumgestaltung).

4.6.4 Fuß- und Radwege

Das Neubaugebiet wird von Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen umschlossen, die an die Erschließungsstraßen anbinden. Der Haupterschließungsstraße sind beidseitige Fußwege zugeordnet. Das Fußwegenetz wird durch eine fußläufige Querverbindung der Planstraßen A und B ergänzt. Dadurch sind kurze und sichere Fußwege gewährleistet.

4.7 Kinderspielplätze

Ein Kinderspielplatz befindet sich südlich des öffentlichen Wiesenstreifens auf der Bergkuppe, unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet.

4.8 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. An der Verlängerung der Straße Rehbuckel wird ein Grundstück für eine Umspannstation, eine Gasregleranlage sowie für Behältnisse zur Sammlung von Glas, Textilien und Batterien ausgewiesen.

Die Wärmeversorgung wird durch ein Nahwärmesystem der Stadtwerke Karlsruhe, durch das die Baugebiete "Rehbuckel II" und "50 Morgen" versorgt werden, gesichert.

Um eine ausreichende Wärmeversorgung auch in Spitzenzeiten zu gewährleisten, wird eine Heizzentrale (Brennwertkessel) notwendig, die am Ende der Planstraße B angeordnet wird.

Durch die im Zuge der Bebauung entstehende Flächenversiegelung kommt es zu erhöhten Abflusssmengen an Oberflächenwasser. Aufgrund einer begrenzten Vorflut in den Tiefentalgraben wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Das Becken wird in die in öffentliche Grünfläche der Talsenke mit eingebunden.

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, werden Beschränkungen über die Bodenversiegelung getroffen.

4.9 Grünordnung

4.9.1 Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1 a BauGB)

Wesentliche Eingriffsfaktoren bilden:

- Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Erschließungsanlagen und Gebäude sowie die Veränderung des Kleinklimas im Bereich der Ackerflächen.
- Verlust von ca. 1,9 ha landschaftsökologisch wertvoller Streuobstwiesen durch die Überbauung mit Erschließungsanlagen und Gebäuden sowie durch Intensivierung der Gartennutzung und Geländeänderungen.
- Der Eingriff in vorhandenen Laubmischwald in Verbindung mit Geländeabgrabungen durch Verbreiterung eines landwirtschaftlichen Weges zu einer Gebietserschließungsstraße (s. 4.9.3)
- Die Veränderung des Landschaftsbildes durch teilweise Überbauung einer von weitem sichtbaren landschaftsraumprägenden Talraumflanke.

4.9.2 Maßnahmen der Grünordnung/Eingriffsausgleich (§ 1 a BauGB)

- Sicherung eines ca. 120 m breiten Streuobstwiesenstreifens zum Schutz des Landschaftsbildes und aus landschaftsökologischen Gründen. Festsetzung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Sicherung der vorhandenen Streuobstwiesen im rückwärtigen Grundstücksbereich der Baugrundstücke nördlich der Planstraße A.
- Ausbau eines öffentlichen Grünstreifens mit Obstbaumhochstämmen als Element zur Siedlungsgliederung und zur Siedlungsrandausbildung.
- Aufwertung von Ackerflächen in Streuobstwiesen und in Wiesen mit Feldgehölzen. Diese Maßnahmen dienen der Wiederherstellung der

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Streuobstwiesen.

- Einbindung eines Regenrückhaltebeckens in die Talsenke durch flach ausgezogene, an die vorhandene Topographie angepaßte Böschungen.
- Aufbau eines gestuften Waldrandes aus artenreichen Laubgehölzen entlang der nördlichen Erschließungsstraße.
- Baumpflanzungen entlang der Straßen und auf den Baugrundstücken.
- Festsetzung von freiwachsenden Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zur Landschaft und zu den öffentlichen Grünflächen.
- Renaturierung einer befestigten Fläche unterhalb des Regenrückhaltebeckens und Ausbildung einer naturnah gestalteten Abflußrinne.
- Sicherung einer Teilfläche des Alten Steinbruchs an der Zweibrückener Straße (Weiterführung der im Bebauungsplan "Rehbuckel" ausgewiesenen Grünstreifen).

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild weitestgehend ausgeglichen werden. Die einzelnen Maßnahmen der Grünordnung sind im Bebauungsplan dargestellt.

4.9.3 Eingriff in den Stadtwald

Der Bebauungsplan greift im Bereich der Haupterschließung in den Stadtwald Karlsruhe ein. Durch den Ausbau des jetzigen land- und forstwirtschaftlichen Weges zur neuen Haupterschließungsachse für das Wohngebiet werden ca. 800 m² Wald in Anspruch genommen und umgewandelt. Hierfür muß eine Umwandlungserklärung der Körperschaftsforstdirektion vorliegen. Diese wurde zugesagt.

Da weder im Bebauungsplangebiet selbst, noch in anderen Bereichen der Karlsruher Gemarkung Flächen zur Verfügung stehen, die als Ersatz-Neuaufforstung genutzt werden können, muß nach § 9 Abs. 4 Landeswaldgesetz eine Walderhaltungsabgabe entrichtet werden.

5. Sozialverträglichkeit

Folgende Aspekte der Sozialverträglichkeit wurden besonders berücksichtigt:

- Mischung von unterschiedlichen Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser),

- Vernetzung der Bebauung mit der freien Landschaft,
- Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in freier Natur durch fußläufige Verknüpfung von Bebauung und Grünflächen,
- Angemessene Berücksichtigung nichtmotorisierter Bevölkerungskreise durch Schaffung eines attraktiven Fußwegenetzes mit kurzen Wegen in Richtung Ortszentrum (vgl. Ziffer 4.6.4 der Begründung).

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca.	4,66 ha	36,2 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	0,06 ha	0,5 %
Private Grünflächen	ca.	2,82 ha	21,9 %
Öffentliche Grünflächen			
- Grünanlage	ca.	0,56 ha	4,3 %
- Verkehrsgrün	ca.	0,38 ha	3,0 %
Regenrückhaltebecken	ca.	0,63 ha	4,9 %
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB	ca.	1,69 ha	13,1 %
Verkehrsflächen	ca.	1,61 ha	12,5 %
Waldflächen	ca.	0,46 ha	3,6 %
Gesamtfläche	ca.	12,87 ha	100,0 %

6.2 Geplante Bebauung

42 Einzelhäuser
24 Doppelhäuser
24 Reihenhäuser

Bruttogeschoßfläche 17.300 m²

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

8.	Kosten (überschlägig)		
8.1	Beitragsfähige Erschließungskosten		
	Erdbewegung und Freilegung	ca.	170.000 DM
	Fahrbahn	ca.	345.000 DM
	Bordsteine	ca.	162.000 DM
	Entwässerung	ca.	244.000 DM
	Parkflächen	ca.	48.000 DM
	Verkehrsgrün	ca.	7.000 DM
	Bäume (41 St.)	ca.	43.000 DM
	Gehwege	ca.	25.000 DM
	Saumsteine	ca.	32.000 DM
	Beleuchtung	ca.	60.000 DM
	Ausgleichsmaßnahme nach § 1 a BauGB (31 %)	ca.	43.000 DM
	<hr/>		
	Gesamt	ca:	1.179.000 DM
	90 % Rückersatz	ca.	1.061.100 DM
	10 % Stadtanteil	ca.	117.900 DM
8.2	Rückersatz Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB (100 %)		
	Ausgleichsmaßnahmen § 1 a BauGB (54,4 %)	ca.	76.000 DM
8.3	Erschließungskosten zu Lasten der Stadt		
	Erdbewegungs- und Freilegungskosten	ca.	260.000 DM
	Fahrbahn	ca.	128.000 DM
	Bordsteine	ca.	66.000 DM
	Entwässerung	ca.	102.000 DM
	Verkehrsgrün	ca.	9.000 DM
	Gehwege	ca.	55.000 DM
	Verbindungswege	ca.	67.000 DM
	Saumsteine	ca.	19.000 DM
	Verbindungswege	ca.	76.000 DM

Bäume (2 St.)	ca.	2.000 DM
Beleuchtung	ca.	43.000 DM
Ausgleichsmaßn. nach § 1 a BauGB (14,1%)	ca.	20.000 DM
Umbaukosten Wendehammer Straße "Rehbuckel"	ca.	30.000 DM
Grünzug entlang südl. und östl. Bebauung	ca.	35.000 DM
Walderhaltungsabgabe	ca.	20.000 DM
<hr/>		
Gesamt	ca.	932.000 DM

8.4 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1	ca.	117.900 DM
Kosten Ziffer 9.3	ca.	932.000 DM
Kanal	ca.	1.700.000 DM
Regenrückhaltebecken u. wasserbaul. Maßnahmen	ca.	220.000 DM
<hr/>		
Gesamt	ca.	2.969.900 DM

8.5 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Wasserversorgung	ca.	275.000 DM
Gasversorgung	ca.	150.000 DM
Stromversorgung	ca.	340.000 DM
<hr/>		
Gesamt	ca.	765.000 DM

Diese Investitionen werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

9. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.

1.2 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

1.4 Nebenanlagen

Im Reinen Wohngebiet sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig und insgesamt auf folgende Anlagen beschränkt: Geschirr- und Gerätehütten bis max. 10 m³, Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen, unüberdachte Pergolen; außerdem Wintergärten und Terrassen bis zu je einer Tiefe von 3,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand. Abs. 3 bleibt unberührt.

Im Bereich 2 ist die Errichtung eines Wintergartens auf der gesamten Fläche, die durch den Winkel ausgespart wird, zulässig. Wird die Gesamtfläche für die Errichtung eines Wintergartens beansprucht, ist im Anschluß daran im Vorgartenbereich eine bis zu 3,0 m tiefe Terrasse zulässig.

Auf den als Streuobstwiesen gekennzeichneten Bereichen der Baugrundstücke sind keine Nebenanlagen (z.B. Geschirr- und Gerätehütten, Pergolen) zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M 3 - Erhalt und Pflege der Streuobstwiesen
 - ergänzende Obstbaumpflanzungen
 - Nachpflanzungen bei Abgang vorhandener Bäume
 - Einbindung des Regenrückhaltebeckens in den Talraum durch weiche Böschungsmodellierung, extensive Wiesenpflege

- M 7 - Streuobstwiese wie M 3
 - Rekultivierung der versiegelten Talsenke
 - Ausbildung einer naturnah ausgestalteten Auslaufrinne für das Regenrückhaltebecken

- M 8 - Sicherung der Topographie des ehemaligen Steinbruchs
 - Schrittweise Umwandlung des Robinienwäldchens zu einem artenreichen Laubgehölz

Auf den Flächen M 3 und M 7 sind extensiv zu nutzende Wiesen (2 Schnitte / Jahr) zu erhalten bzw. anzulegen.

Auf den als private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Zur Straßenbeleuchtung sind Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden.

1.6 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich (§ 1 a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Eingriffsausgleich sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M 1 - Aufbau eines gestuften artenreichen Waldrandes aus landschaftstypischen Laubgehölzen
- M 2 - Anlage eines Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen als Gliederungselement und als Erosionsschutzmaßnahme
- M 4 - Erhalt und Pflege der süd- und südwestlich exponierten Trockenböschung
 - Anlage eines Feldgehölzstreifens
 - Ausbildung eines Wiesensaumes
- M 5 - Gliederung der Feldflur durch einen Streifen aus Feldgehölzgruppen, Einzelbäumen und Wiesenflächen
- M 6 - Erhalt der vorhandenen Streuobstwiese
 - Neuanlage Streuobstwiese (u.a. als Erosionsschutzmaßnahme)

Die Ausgleichsflächen werden den als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücken insgesamt zugeordnet (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz). Ausgenommen hiervon bleiben die Baugrundstücke Flst.Nr. 98664 und 98665.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind großkronige Laubbäume als Hochstämmen zu pflanzen. Entlang des Siedlungsrandes sind landschaftstypische Baumarten sowie Obstbäume zu verwenden. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch landschaftstypische Laubbäume wie Hochstämmen aus Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge zu ersetzen.

Auf mehr als 300 m² großen Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² ein mindestens mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Dabei werden folgende Baumarten empfohlen: Walnuß, Birne, Kirsche, Apfel, Zwetschge, Bergahorn.

Auf den als "Streuobstwiesen" festgesetzten privaten Grünflächen ist je angefangene 350 m² Grundstücksgröße mindestens ein landschaftstypischer Obstbaumhochstamm der Arten Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge zu pflanzen.

Vorhandene, durch Erhaltungsgebot gekennzeichnete Bäume werden darauf angerechnet.

Das Grundstück für Anlagen zur Ver- und Entsorgung ist mit Baum- und Strauchpflanzungen (standorttypische Laubgehölze) einzugrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Wandhöhe, Dachneigung

Maßgebend für die Höhe der Gebäudeaußenwände sind die im zeichnerischen Teil in der Schnittzeichnung eingetragenen Wandhöhen und deren Bezugspunkte.

Die Wandhöhe bei Einzelhäusern wird in der Gebäudemitte gemessen. Bei Doppelhäusern ist die Wandhöhe zwischen den Gebäudehälften (Grundstücksgrenze) zu messen. Die Lage der Bezugspunkte für die jeweilige Wandhöhe der Reihenhäuser wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind, soweit sie nicht der Solarenergieversorgung dienen, unzulässig. Dacheinschnitte sind nur auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Dachfläche zulässig, sofern ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnimmt. Zwerchgiebel sind unzulässig.

2.3 Vorgärten / nichtüberbaute Grundstücksflächen

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baulinien. Verlaufen die nach Satz 1 maßgeblichen Baulinien nicht über die gesamte Straßenfront eines Grundstückes, sind die Vorgärten in entsprechender Tiefe bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auszudehnen.

Die Vorgärten - mit Ausnahme von Garagenzufahrt und Hauszugang - und nichtüberbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen

Bei den durch zeichnerische Festsetzungen vorgeschriebenen Hecken sind standorttypische freiwachsende Laubgehölze wie z.B. Hartriegel, Liguster, Schneeball, Pfaffenhütchen oder Wildrosen zu pflanzen.

Im übrigen (auch im Vorgartenbereich) sind Einfriedungen nur als Hecken aus Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe zulässig.

In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,20 m eingezogen werden.

Im Bereich der als Streuobstwiesen festgesetzten privaten Grünflächen sind keine Einfriedungen zulässig.

2.5 Aufschüttungen / Abgrabungen

Außerhalb der Baubereiche sind folgende Aufschüttungen / Abgrabungen zulässig bzw. erforderlich:

Im Bereich 2 muß der gesamte Vorgartenbereich auf das Niveau der Gehweghinterkante aufgefüllt werden.

Im Bereich 5 kann im gesamten Vorgartenbereich bis auf das Niveau der Gehweghinterkante aufgeschüttet werden.

In den Bereichen 1, 3, 4 und 5 zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind Abgrabungen zum Anlegen von Garagenzufahrten und Hauszügen auf das Niveau der Gehweghinterkante möglich.

Zum Anlegen von Terrassen und Wintergärten sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen und Abgrabungen in den Bereichen 1, 3 und 4 auf das Niveau des Erdgeschoßrohfußbodens, in den Bereichen 2 und 5 auf das Niveau des Untergeschoßrohfußbodens, zulässig.

2.6 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze, die nicht im Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.8 Gemeinschaftsantennenanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 471 "Rehbuckel" vom 28.06.1974 in der Fassung vom 28. 5.1975, in Kraft seit dem 24.01.1976 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden, jedoch mit der Maßgabe, daß dessen schriftliche Festsetzungen für die Baugrundstücke Flst.Nr. 98664 und 98665 weiterhin gelten.

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 Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf max. 5 % nicht überschreiten. Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen.

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.

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. Die Vorgartenflächen auf der nördlichen Seite der Anliegerstraßen sollten deshalb auf das Niveau der Gehweghinterkante aufgefüllt werden.

3. Niederschlagswasser

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, so soll der Oberflächenbelag weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und nur zur Gartenbewässerung zu nutzen. Es kann mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein. Daher ist von anderen Nutzungen abzusehen. 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.

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 und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

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. Baumschutz

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsvorschriften für Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 12.10.1996.

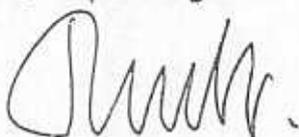
6. Erdaushub/Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen verwendete Boden muß frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Falls die Verwertung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse, etc.) zu prüfen.

7. 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.

Karlsruhe, 13.02.1996
Fassung vom 19. Dezember 1997
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott

