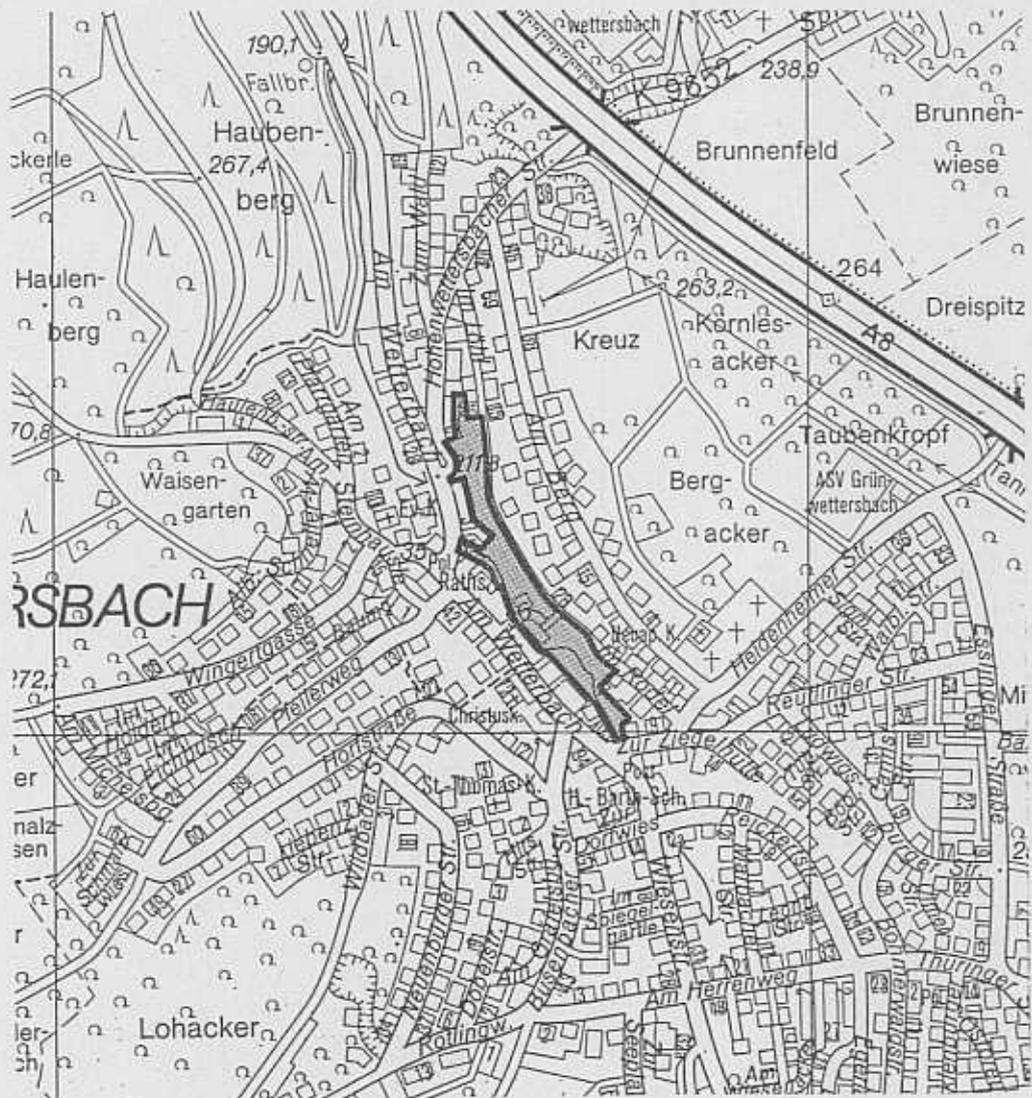




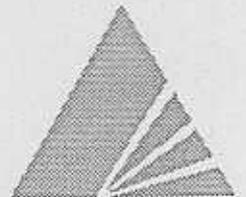
Stadt Karlsruhe

727 B

Bebauungsplan Im Löhl / Im Rodel



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 5. Mai 1999



**Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB** am 14.04.1994

**Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO** am 18.05.1999

**Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO** vom 05.07.1999 bis 06.08.1999

Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 26.10.1999

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

Karlsruhe, 29.10.1999

**Heinz Fenrich
Oberbürgermeister**

**In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung** am 12.11.1999

**Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)** ab 12.11.1999

Bebauungsplan "Im Löhl/Im Rodel", Karlsruhe-Grünwettersbach

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Oberhalb des Siedlungskerns von Grünwettersbach ist auf einem Westhang eine Grünzäsur zwischen der alten Ortslage und Neubaugebieten erhalten geblieben, die neben der Erholungsfunktion auch ortsbildprägenden Charakter besitzt. Der Weg, der die Grünzäsur durchzieht, bietet abwechslungsreiche Ausblicke auf den Ortskern und die umgebende Landschaft. Entlang des Weges erstrecken sich Hausgärten und Gartengrundstücke, im Taleinschnitt fließt der Wetterbach.

Ziel der Planung ist es, die Grünzäsur zu sichern und ihren Charakter zu bewahren. Eine Bebauung soll daher ausgeschlossen werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist ein Teil des Plangebietes als Parkanlage ausgewiesen. Im übrigen handelt es sich um unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile im Mischgebiet oder im Allgemeinen Wohngebiet.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung des ca. 1,83 ha großen Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gebiet liegt auf einem mehr oder weniger steilen, nach Westen exponierten Hang in der Bergzone. Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist der Hain-Simsen-Buchenwald. Am Hangfuß verläuft im Südteil des Gebietes der Wetterbach, der starke Schwankungen in der Wasserführung aufweist.

3.3 Vorhandene Nutzungen

Grundstücke oder Grundstücksteile sind bis auf ein paar Schuppen bzw. ein Stallgebäude unbebaut und werden überwiegend mehr oder weniger intensiv gärtnerisch genutzt. In geringem Umfang liegen Flächen auch brach da. Auf ihnen hat sich Gehölzaufwuchs entwickelt, der für das Artengefüge eine Bereicherung darstellt. Am öffentlichen Fußweg befindet sich ein Kleinkinderspielplatz.

3.4 Grundbesitz

Bis auf den Wetterbach, die öffentlichen Fußwege, den Spielbereich und das Flst.Nr. 70034 befinden sich alle Grundstück in Privatbesitz.

3.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt (Kartierung Umweltamt Stadt Karlsruhe).

3.6 Erschließung

Das Gebiet ist durch Fußwege erschlossen.

4. Planungskonzept

Neben der Sicherung der Grünzäsur ergeben sich folgende Einzelziele:

- Verzicht auf bauliche Anlagen, um den offenen Charakter des Gebietes zu erhalten.
- Sicherung des Ausblicks auf die Ortslage und die Landschaft durch niedrig gehaltene Einfriedigungen entlang des Panoramaweges.
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, Bevorzugung von Obsthochstämmen bei Neu- und Nachpflanzungen, Ersatz abgängiger Nadelgehölze durch Laubgehölze.
- Erhalt und Entwicklung des Uferbewuchses entlang des Wetterbachs. Auf eine durchgängige gewässerbegleitende Wegeverbindung soll deshalb verzichtet werden. Lediglich zwischen den Brücken am Lammplatz und der Bachgasse wird ein Verbindungsweg geschaffen.

4.1 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung nach § 1 a BauGB

Da das Ziel des Bebauungsplanes in der Sicherung eines vorhandenen Freiraumes besteht und Bebauung von Flächen ausgeschlossen ist, kommt es nicht zu erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt.

5. Flächenbilanz

Private Grünflächen	ca.	1,59 ha	86,9 %
Öffentliche Wege	ca.	0,13 ha	7,1 %
Wasserflächen	ca.	0,11 ha	6,0 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca.	1,83 ha	100,0 %

6. Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren notwendig.

7. Sozialverträglichkeit

Die Planung stellt eine innerörtliche Grünverbindung mit einem gut überschaubaren Fußweg her. Die Gestaltung der Wege schafft dabei eine kommunikative und erlebnisfördernde Fläche, die besonders Mütter mit Kleinkindern und älteren Personen einen ruhigen Spaziergang ermöglicht.

8. Kosten (überschlägig)

Wegebau ca. 50.000 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 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) 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. 466).
 - 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. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht überdachte Pergolen mit einer Grundfläche von maximal 15 m² und Geschirrhütten mit max. 12 m³ umbauten Raum, sofern mit diesen Anlagen ein Mindestabstand von 10 m vom Weg mit der Flst.Nr. 70001 eingehalten wird.
2. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grenzen zu den öffentlichen Wegen sind nur Einfriedigungen aus maximal 1,20 m hohen Maschendrahtzäunen zulässig. Die Zäune sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

C. Hinweise

1. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

2. 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.

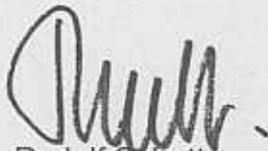
Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

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.

3. 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, 07.07.1998
Fassung vom 05.05.1999
Stadtplanungsamt


Rudolf Schott

Bayte