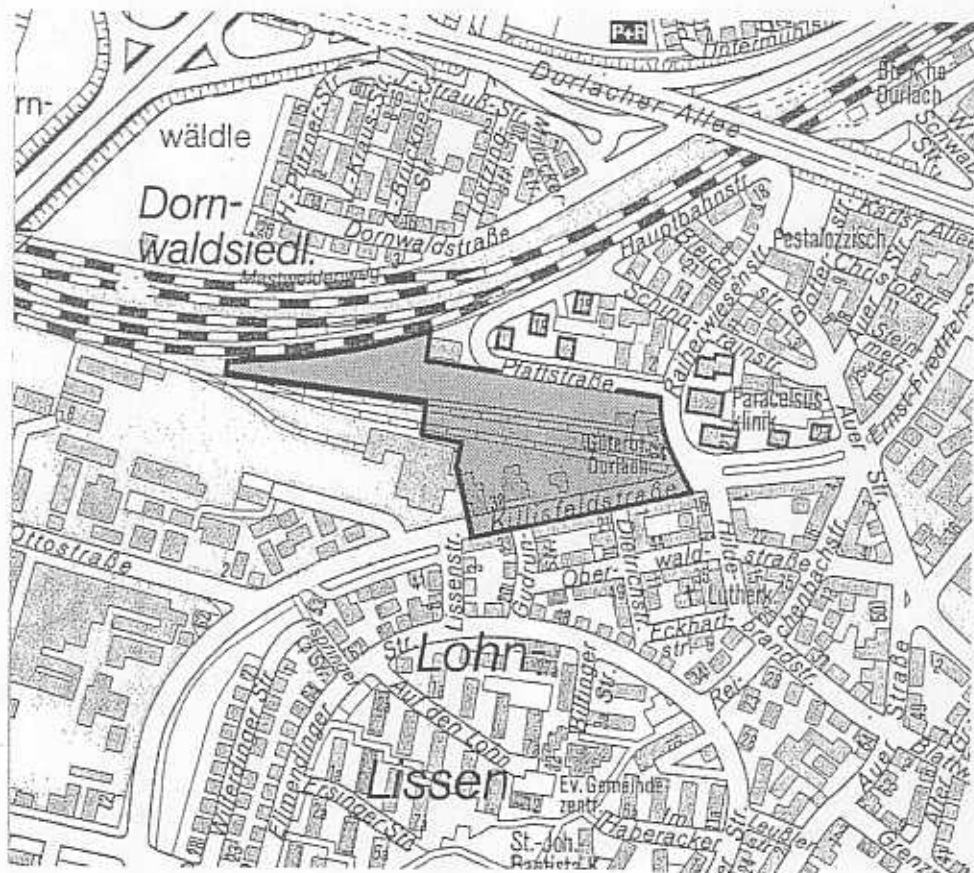




Stadt Karlsruhe

Bebauungsplan Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße

(ehem. Güterbahnhof)



Textfestsetzungen,
Begründung und Hinweise
Fassung 15. März 2002



**Bebauungsplan „Pfaff-, Raiher-
wiesen-, Killisfeldstraße
(ehemaliger Güterbahnhof)“,
Karlsruhe–Durlach**

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen.....	3
I.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
I.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
I.1.1.1	Baugebiete	3
I.1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	5
I.1.1.3	Nebenanlagen.....	5
I.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
I.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
I.1.3.1	Bauweise.....	6
I.1.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
I.1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
I.1.5	Grundstücksteilungen.....	7
I.2	Örtliche Bauvorschriften	7
I.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
I.2.1.1	Wandhöhe.....	7
I.2.1.2	Dächer.....	8
I.2.1.3	Fassaden	8
I.2.1.4	Carports, Garagen.....	8
I.2.2	Werbeanlagen und Automaten.....	8
I.2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	9
I.2.3.1	Vorgärten	9
I.2.3.2	Stellplatzflächen	9
I.2.3.3	Einfriedigungen	9
I.2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	10
I.2.4	Abstandsflächen.....	10
I.2.5	Außenantennen, Satellitenschüsseln	10
I.2.6	Niederspannungsfreileitungen.....	10
I.2.7	Niederschlagswasser	10
II.	Sondergebiet Dauerkleingärten	11
II.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
II.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
II.1.1.1	Sondergebiet Dauerkleingärten.....	11
II.1.1.2	Flächen für Stellplätze.....	11
II.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
II.1.3	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	11
II.2	Örtliche Bauvorschriften	12
II.2.1	Gestaltungsvorschriften.....	12
II.2.1.1	Wandhöhe, Firsthöhe	12
II.2.1.2	Dachausbildung, Fassadengestaltung	12
II.2.2	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	12
II.2.2.1	Stellplatzflächen, Erschließungswege.....	12
II.2.2.2	Einfriedigungen	12
II.2.3	Niederspannungsfreileitungen.....	13
3.	Sonstige Festsetzungen	13
4.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	14

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) 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).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

I. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

I.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1.1 Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

Zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiet (MI 1, MI 2), § 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen, § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen zur Versorgung des Gebietes und dem Wohnen.

Zulässig sind

- Einzelhandelseinrichtungen mit einer Obergrenze von insgesamt 1.400 m² Nettoverkaufsfläche und für jede einzelne Einzelhandelsverkaufsfläche eine Obergrenze von 800 m² Nettoverkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt,

jeweils 300 m² Nettoverkaufsfläche für ergänzende Einzelhandelsnutzungen.

Bei einem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment kann die Verkaufsfläche auf maximal 1400 m² erhöht werden - bei entsprechender Reduzierung der Verkaufsflächen der übrigen Einzelhandelsnutzungen,

- Wohnungen,
- Büros.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Schank-, und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

I.1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Allgemeines Wohngebiet 1, Mischgebiet 1, Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet 2

Unter Beachtung der zu pflanzenden Bäume kann die neben dem Carport verbleibende Vorgartenfläche als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden (vgl. Ziffer I.2.3.2 der Textfestsetzungen).

Mischgebiet 2

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

I.1.1.3 Nebenanlagen

Allgemeines Wohngebiet

Als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende Anlagen zulässig:

- **im WA 1:**
Kinderspieleinrichtungen sowie lediglich in den Grünräumen zwischen den Punkthäusern Teppichklopfstangen, Wäschespinnen,
- **im WA 2:**
Kinderspieleinrichtungen, Geräteschuppen bis maximal 10 m³, unüberdachte Pergolen, Fahrradständer, Brennholzlager, Teppichklopfstangen sowie - bei einer maximalen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. Baulinie um 3,5 m - Terrassen bis max. 12 m².

Wintergärten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Mischgebiet, Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Kinderspieleinrichtungen und Fahrradständern unzulässig.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Wandhöhen, Baulinien und Baugrenzen bestimmt; im MI 2 zusätzlich durch Grund- und Geschossflächenzahlen.

I.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

I.1.3.1 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet 2

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass der durch Baulinien und Baugrenzen festgelegte Baubereich jeder Zeile mindestens zweimal zu unterbrechen ist. Hierbei genügt ein Grenzabstand der Baukörper von jeweils 2,5 m (vgl. Ziffer I.2.4 der Textfestsetzungen).

Mischgebiet 1

Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge höchstens 100 m betragen darf.

Mischgebiet 2

Abweichende Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise entlang der Killisfeldstraße. In den übrigen Bereichen kann darüber hinaus sowohl offen als auch mit einseitiger Grenzbebauung gebaut werden.

I.1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet 1

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen über die gesamte Breite durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2 m überschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet 2

Die Baugrenze im Vorgartenbereich darf mit einem Vorbau auf einer Breite von 3 m um maximal 1,5 m überschritten werden.

Die Baugrenze im Vorgartenbereich darf mit Überdachungen des Hauszuges überschritten werden. Überdachungen zwischen Gebäude und Carport sind unzulässig.

Mischgebiet 1

Von der rückwärtigen Baulinie des Baukörpers entlang der Pfaffstraße kann in den Obergeschossen zurückgeblieben werden, sofern diese Baulinie durch Balkone oder Blendfassaden aufgegriffen wird.

I.1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan mit Pflanzgebote gekennzeichneten Standorten sind

- im **WA 1** groß- und mittelkronige,
- in den Vorgärten des **WA 2** kleinkronige,
- in den Hausgärten des **WA 2** mittelkronige,
- im privaten Grünzug im **MI 1** mittelkronige,
- entlang der Wohnsammelstraße und der Verbindungsstraße zur Killisfeldstraße mittelkronige,
- im Verkehrsgrün Raiherwiesenstraße mittelkronige,
- sowie entlang Killisfeld- und Pfaffstraße großkronige,

einheimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (z.B. Grenzveränderung, Leitungstrasse, Erschließung der Einzelhandesflächen im MI 1) als Ausnahme zugelassen werden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich des **WA 2** sind entlang der Mistwege mindestens 1,2 m, maximal 1,8 m hohe Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Dies gilt auch entlang der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden seitlichen Grundstücksgrenze der Endhäuser jeder Zeile.

Im **WA 1** ist die Pflanzung von Nadelgehölzen unzulässig.

I.1.5 Grundstücksteilungen

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe.

I.2 Örtliche Bauvorschriften

I.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

I.2.1.1 Wandhöhe

Maßgebend für die Höhen der Gebäudeaußenwände sind die in der Planzeichnung eingetragenen Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Hinterkante des jeweils erschließenden öffentlichen Gehwegs bzw. der Straßenbegrenzungslinie der jeweils erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen, bei Doppelhäusern an der bebauten gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Allgemeines Wohngebiet 1, Mischgebiet, Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Durch technische Aufbauten (z.B. Aufzug), die von der äußeren Gebäudekante um mindestens 0,3 m zurückzusetzen sind, darf die tatsächliche Wandhöhe um 1 m überschritten werden.

Sofern bei nur eingeschossiger Bebauung die zwingend auf 9 m festgesetzte Wandhöhe nicht erreicht wird, sind Blendfassaden in entsprechender Höhe zu errichten.

Die maximal 6 m hohe Wandhöhe im **MI 1** kann durch freistehende eingeschossige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 5 m² und einer Höhe von maximal 2,3 m überschritten werden.

1.2.1.2 Dächer

Alle flachen und flachgeneigten Dächer sind extensiv mit einer Mindestaufbaustärke von 12 cm zu begrünen.

Im **WA 2** sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer bis 8 ° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind je Reihenhauszeile einheitlich zu gestalten.

1.2.1.3 Fassaden

Eine grellbunte Farbgebung der Fassade ist unzulässig, das heißt, es sind Farben mit einem "Hellbezugswert" von maximal d60 (DIN 5033) zu verwenden.

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und sonstige Öffnungen sowie Blendfassaden sind zu begrünen.

1.2.1.4 Carports, Garagen

Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Die Carports müssen an mindestens zwei Seiten offen bleiben.

1.2.2 Werbeanlagen und Automaten

Allgemeines Wohngebiet

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,3 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

Mischgebiet, Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

I.2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

I.2.3.1 Vorgärten

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

Vorgärten - mit Ausnahme von Zufahrt und Hauszugang - und die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- und Lagerfläche ist unzulässig. Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Stellplatzes im Vorgartenbereich (vgl. Ziffer I.1.1.2 der Textfestsetzungen) bleibt hiervon unberührt.

I.2.3.2 Stellplatzflächen

Nichtüberdachte Stellplätze sind durchlässig für Niederschlagswasser fugenoffen auszuführen.

I.2.3.3 Einfriedigungen

Allgemeines Wohngebiet 1

Einfriedigungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind im Vorgartenbereich zwischen den Punkthäusern Hecken aus Laubgehölzen bis 1 m Höhe. In diese kann ein Drahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1 m eingezogen werden.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind gegenüber dem öffentlichen Weg einheitliche Stützwände als Gabionenwände mit einer Höhe von mindestens 0,6 m über Oberkante öffentlicher Erschließungsweg zu errichten.

Allgemeines Wohngebiet 2

Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,8 m

- in Verlängerung des Carports sowie
 - in Verlängerung der Haustrennwand bei aneinander angrenzenden Hauszugängen
- entlang der seitlichen Grundstücksgrenze.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind als Abgrenzung zwischen den Reihen- bzw. Doppelhäusern nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Ausgenommen hiervon kann im Bereich der Terrassen auch eine maximal 3,5 m tiefe und 2 m hohe Mauer errichtet werden. Vergleiche hierzu ergänzend Ziffer I.1.4 der Textfestsetzungen (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

In die Hecken können Maschendrahtzäune eingezogen werden.

Mischgebiet 1, Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen

Einfriedigungen sind unzulässig.

Mischgebiet 2

Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

I.2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind - durch Strauchpflanzungen oder mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen.

I.2.4 Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften des § 5 LBO mit der Maßgabe, dass die Tiefe der Abstandsflächen im WA 2 und MI 1 anstelle von 0,6 der Wandhöhe 0,25 der Wandhöhe beträgt. Sie darf 2,5 m im WA 2 und 3 m im MI 1 nicht unterschreiten.

I.2.5 Außenantennen, Satellitenschüsseln

Es ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenempfangsanlage je Gebäude zulässig.

Außenantennen sind nur unter Einhaltung der in Ziffer I.2.1.1 der Textfestsetzungen genannten Maße zulässig.

I.2.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

I.2.7 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist - soweit i.S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich - über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens

30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Abwassertechnischen Verunreinigung" (ATV) Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

II. Sondergebiet Dauerkleingärten

II.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

II.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

II.1.1.1 Sondergebiet Dauerkleingärten

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGBl. I. S. 210). Zulässig ist pro Kleingarten eine Gartenlaube, bei einer Parzellengröße von mindestens 200 m² bis maximal 16 m² Grundfläche. Der überdachte Teil der Terrasse und Dachüberstände, die über 0,4 m hinausgehen, zählen mit zu der überbauten Fläche. Der Mindestabstand zur Parzellengrenze muß 2 m betragen.

Zulässig sind Pergolen bis maximal 16 m² Grundfläche mit maximal 6 m² Überdachung.

Die Gartenlaube dient der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt, sie darf keine Feuerstätte enthalten.

Die Aufstellung von Campingwagen und sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.

Innerhalb des hierfür ausgewiesenen Baubereichs ist ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 180 m² zulässig.

II.1.1.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

II.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der nicht als Vegetationsfläche genutzte Teil des Kleingartens (Gartenlaube, Terrasse, Wasserbecken, Wege, usw.) darf 20% der Gesamtparzellengröße nicht überschreiten.

II.1.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Standorten sind großkronige einheimische Laubbäume, Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder naturnahe Gehölzgruppen zu pflanzen.

Alle oben genannten Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

Baumpflanzungen innerhalb der Kleingartenanlage sind nur als Anpflanzungen von Obstbäumen und anderen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Fensterlose Wandflächen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

II.2 Örtliche Bauvorschriften

II.2.1 Gestaltungsvorschriften

II.2.1.1 Wandhöhe, Firsthöhe

Die Wandhöhe der Gartenlauben darf maximal 2,1 m betragen, die des Vereinsheims maximal 2,9 m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Fußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Fußböden der Gartenlauben dürfen nicht höher als 0,15 m, die des Vereinsheims 0,3 m über der Oberkante des Erschließungsweges liegen.

Die Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab Oberkante Fußboden, darf max. 3,1 m, die des Vereinsheims max. 4,1 m betragen.

II.2.1.2 Dachausbildung, Fassadengestaltung

Die Dachausbildung der Gartenlauben ist als Satteldach mit maximal 30° Neigung, die des Vereinsheims mit 15° +/- 2° Neigung zulässig. Dachüberstände dürfen maximal 0,4 m betragen.

Die Außenwände der Gartenlauben und des Vereinsheims können wahlweise aus Holz oder Stein errichtet werden.

Die Fassaden sind als Sichtmauerwerk, als Putz-, Holzflächen oder mit Fertigbauteilen herzustellen. Eine grellweiße oder grellbunte Farbgebung der Fassade ist nicht zulässig, das heißt, es sind Farben mit einem "Hellbezugswert" von maximal 60 (DIN 5033) zu verwenden.

II.2.2 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

II.2.2.1 Stellplatzflächen, Erschließungswege

Stellplätze sind in versickerungsfähigem Material herzustellen. Erschließungswege sind in Schotterrasen herzustellen.

II.2.2.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigung der Kleingartenanlage ist ein maximal 1,5 m hoher Maschendrahtzaun zulässig. Dieser ist um 0,6 m von der Wegekante zurückzusetzen und mit vorgepflanzten Hecken aus Laubgehölzen zu begrünen. Dabei ist bereits vorhandener und erhaltenswerter Bestand zu berücksichtigen.

Entlang der Wegeverbindungen innerhalb der Kleingartenanlage ist ebenfalls beidseitig des Weges ein 0,6 m breiter Pflanzstreifen mit niedrigen Gehölzen (z.B. Rosen) und Stauden anzulegen .

Innerhalb der Kleingartenanlage sind keine Zäune zulässig.

II.2.3 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Die Bebauungspläne Nr. 614 Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) vom 22.02.1985 und Nr. 314 "Durlach-Raiherwiesen" vom 12.03.1965 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 19.06.2001
Fassung vom 15.03.2002
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott

4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB am 25.08.1988/26.02.1992

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO am 18.12.2001

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 08.04.2002 bis 08.05.2002

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO am 23.07.2002

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung
des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden
hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 05.08.2002

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am 30.08.2002

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) ab 30.08.2002

**Bebauungsplan „Pfaff-, Raiher-
wiesen-, Killisfeldstraße
(ehemaliger Güterbahnhof)“,
Karlsruhe–Durlach**

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	5
4.	Planungskonzept	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Erschließung	9
4.3.1	ÖPNV	9
4.3.2	Individualverkehr	9
4.3.3	Ruhender Verkehr	9
4.3.4	Geh- und Radwege	10
4.3.5	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Gestaltung	11
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	12
4.5.1	Anpflanzen von Bäumen	12
4.5.2	Eingriff in die Natur	12
4.5.3	Ausgleich	12
5.	Statistik	13
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Geplante Bebauung	13
6.	Bodenordnung	14
7.	Grundstücksteilungen	14
8.	Sozialverträglichkeit/Sozialplan	14
8.1.	Sozialverträglichkeit der Planung	14
8.2	Sozialplan	14
9.	Kosten (überschlägig)	15
9.1	Vertraglich geregelte Erschließungskosten	15
9.2	Vertraglich geregelte Kosten	15
9.3	Beitragsfähige Erschließungskosten	16
9.4	Kosten zu Lasten der Stadt	16
9.5	Städtische Kosten insgesamt	17
10.	Finanzierung	18

B.	Hinweise	19
1.	Versorgung und Entsorgung	19
2.	Entwässerung	19
3.	Regenwasserversickerung	19
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	19
5.	Baumschutz	20
6.	Altlasten	20
7.	Erdaushub/Auffüllungen	20
8.	Private Leitungen	20
9.	Barrierefreies Bauen	20

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Durlach wird seit längerem nicht mehr für Bahnzwecke genutzt. Für die längs der Pfaffstraße ehemals vorhandenen tieferliegenden Kleingärten, die Bestandteil des Gebiets waren, wird im Plangebiet ein Ersatzstandort geschaffen. Dadurch wird eine aufwertende städtebauliche Neuordnung dieser gut erschlossenen Gewerbebrache möglich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes unter Einbeziehung der gewerblich genutzten Flächen entlang der Killisfeldstraße. Mit der Neuordnung des Plangebietes soll der Nachfrage nach Einfamilienhäusern entsprochen werden. Diese werden durch hochwertige Geschosswohnungen sowie Versorgungseinrichtungen - teils im Sondergebiet - ergänzt.

Das Gebiet soll durch eine sinnvolle Durchgrünung aufgewertet werden. Die neue Kleingartenanlage soll mittels eines Grünzugs mit der Umgebung vernetzt werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand 5. Änderung, 10.05.1996) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) enthält entlang der Killisfeldstraße die Darstellung „Mischgebiet“, an der Pfaffstraße „Allgemeines Wohngebiet“ mit Kleingartenanlage und an der Raiherwiesenstraße „Besonderes Wohngebiet“.

In der im Aufstellungsverfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP 2010) sind in Anlehnung an die neuen vorgesehenen Nutzungen entlang der Killisfeldstraße weiterhin Mischgebiet, im westlichen Teil der Pfaffstraße Grünfläche/Kleingärten sowie im östlichen Teil der Pfaffstraße Wohnbauflächen dargestellt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

In Teilbereichen entlang der Killisfeldstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 614 Nutzungsartfestsetzung (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) vom 22.02.1985, der Gewerbegebiet festsetzt.

Im Bereich der südlichen Pfaffstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 314 „Durlach-Raiherwiesen“ vom 12.03.1965, der hier eine Längsparkierung vorsieht.

Nach Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan diese baurechtlichen Vorgaben in den Teilbereichen, die neu geregelt werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8,06 ha große Plangebiet liegt in Karlsruhe - Durlach. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Rinne. Der höchste Grundwasserstand liegt bei 113,50 m üNN.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im westlichen Planbereich werden in reduziertem Umfang die Kleingärten der Bundesbahnlandwirtschaft als Ersatz für die ehemals an der Raiherwiesenstraße befindliche Kleingartenanlage (ca. 32.000 m²) geschaffen.

Entlang der Killisfeldstraße sind vorwiegend Kfz-bezogene Gewerbebetriebe angesiedelt (u.a. Tankstelle, Autohaus, Autovermietung, Waschanlagen).

Die Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs wurde unterschiedlich zwischengenutzt. Das Gelände ist bereits weitgehend geräumt.

Die Erschließung erfolgte überwiegend über die Killisfeldstraße. Lediglich die Kleingartenanlage wurde über die Raiherwiesenstraße erschlossen.

Da die Gewerbebetriebe entlang der Killisfeldstraße noch durch längerfristige Mietverhältnisse gebunden sind, bleibt die bisherige Erschließung vorerst unverändert.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das mit Ausnahme der Killisfeldstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindliche Gelände wurde durch die ehemalige Eisenbahn-Immobilien-gesellschaft (jetzt VIVICO Management GmbH) großteils an die Firma Süba veräußert. Ein weiterer Bauträger hat zwischenzeitlich bereits die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 von der Firma Süba erworben. Ebenfalls veräußert werden sollen das Mischgebiet 1 sowie das Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen.

Der Bereich des Mischgebietes 2 verbleibt in der Verwaltung der DB Immobilien-gesellschaft. Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, das Kleingartengelände zu erwerben.

3.5 Belastungen

Altlasten

Altlast „Ehemaliger Ortsgüterbahnhof Karlsruhe-Durlach (1610)“

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiet 1 und neu hergestellter Kleingartenanlage sind die Altlasten zwischenzeitlich erkundet und die erforderlichen Maßnahmen mit der Stadt Karlsruhe abgestimmt und umgesetzt.

Im Bereich des Mischgebietes MI 2 befinden sich noch aktive Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit altlastenrelevant sind. Bei baulichen Veränderungen oder Umnutzungen sind abhängig von der Art der Veränderung ggf. Altlastenuntersuchungen durchzuführen.

Bei der Aufbringung von Oberboden in Bereichen mit gärtnerischer Nutzung bzw. bei Grünflächen sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen vorbelastet.

Schallimmissionen aus Schienenverkehr

Die Nachtbelastungen aus dem Schienenverkehr erreichen Mittelungspegel im Bereich von 60-65 dB(A) bzw. Beurteilungspegel (nach Abzug von 5 dB(A)/ Schienenbonus) von 55-60 dB(A).

Schallimmissionen aus Straßenverkehr der Killisfeldstraße

Die Beurteilungspegel der Killisfeldstraße erreichen bei einem Verkehrsaufkommen von ca. 16.300 Kfz/24 h heute ca. 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts.

Die Verkehrsmenge wird für das Jahr 2010 mit ca. 17.900 Kfz/24 h prognostiziert. Aufgrund der Fahrbahnabrückung bzw. des neuen Straßenquerschnittes reduziert sich die Belastung künftig um ca. 1 dB(A). Auf Höhe der geplanten Baulinie des Mischgebietes 2/Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen erreichen die Beurteilungspegel ca. 72 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts.

Der Vorbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr ist durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Orientierung, Grundrissplanung, Schallschutzfenster etc. zu begegnen.

Schallimmissionen aus Gewerbe

Die heutigen gewerblichen Schallimmissionen im Bereich des geplanten Mischgebietes erreichen Beurteilungspegel auf Höhe der benachbarten Grundstücksgrenze des „Allgemeinen Wohngebietes 2“ tags bis 61 dB(A) und nachts bis 38 dB(A). Damit ist der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags um 6 dB(A) überschritten und der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts eingehalten.

Nach DIN 4109 sind die nächstliegenden Wohnungen dem Lärmpegelbereich 3 zuzuordnen; d.h. das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen muss mindestens 35 dB betragen.

4. Planungskonzept

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Wohnen im Blumenwinkel Durlach (ehemaliger Güterbahnhof)“ erarbeitet.

Die Planung reagiert auf die heterogene Bebauung der Umgebung mit einem in sich geschlossenen und klar gegliederten Konzept. Es werden angemessene und räumlich gut proportionierte Bezüge zu den angrenzenden Quartieren (15-geschossige Wohnhochhäuser, Terrassenbauten der 70er Jahre und geschlossene Bebauung der 20er Jahre entlang der Killisfeldstraße) hergestellt. Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sind differenziert gestaltet. Es ergibt sich eine erkennbare Gesamtfigur.

Entlang der Pfaffstraße leiten Mehrfamilienpunkthäuser von den Hochhäusern zu den Einfamilienhäusern über.

Im geschützten Innenbereich sind 3-geschossige Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser an Stichstraßen gruppiert. Die Festlegung der Baubereiche lässt die Realisierung unterschiedlicher Bautypen zu. Zur Auflockerung ist die zweimalige Unterbrechung jeder Reihe fixiert (vgl. Ziffer I.1.3.1 der Textfestsetzungen).

Das im östlichen Plangebiet zur Raiherwiesenstraße orientierte Mischgebiet (MI 1) schirmt die Wohnbebauung ab. Es nimmt Versorgungsfunktionen für die Umgebung wahr. Hier sollen ein Drogeriemarkt und ergänzende Läden entstehen sowie zusätzliche Büronutzungen. In Verbindung mit der Paracelsusklinik sind zugeordnete Nutzungen angedacht. Als Überleitung zum Wohngebiet sind über den Läden - in Fortsetzung der Reihenhauszeilen - Maisonettewohnungen geplant. Die Unterbringung eines Frischemarktes der erforderlichen Größenordnung erfolgt im Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen.

Das entlang der Killisfeldstraße ausgewiesene Mischgebiet (MI 2) ist als Blockrandbebauung vorgesehen. Die Wandhöhe orientiert sich an der gegenüberliegenden Bebauung der Killisfeldstraße und staffelt sich zum Wohngebiet hin ab. Es wird angestrebt, die ruhigeren Nutzungen (Wohnen, Büros) dort unterzubringen. Eine sofortige Realisierung des MI 2 ist aufgrund langfristiger Pachtverträge nicht zu erwarten.

Ein Streifen des ehemaligen tieferliegenden Kleingartenbereichs wird als topographische Besonderheit herausgearbeitet und als Grünzug in erlebbarer Breite durch das neue Baugebiet geführt. Diese überörtliche Grünverbindung verleiht dem neuen Quartier Identität und integriert die Kleingartenanlage in das Gesamtkonzept. Der entlang des Grünzugs geführte höherliegende Spazierweg verbindet die Raiherwiesenstraße mit der neuen Kleingartenanlage. Angegliedert sind zwei Kinderspielplätze. Ein Vereinsheim mit zugeordneten Parkplätzen ergänzt die Kleingartennutzung.

Für den erhaltenen, westlichen Bereich der Anlage ist im Zuge der zukünftigen Pächterwechsel eine Neuordnung der Anlage geplant, mit einem Erschließungsweg in Anbindung an den östlich anschließenden, neu entste-

henden Kleingartenbereich. Entlang dieser zusammenhängenden Grünverbindung werden Spazierwege angeboten.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für die Punkthäuser entlang der Pfaffstraße gilt Allgemeines Wohngebiet (WA 1). Abweichend von § 4 BauNVO sind die flächenintensiven bzw. das Wohnen störenden Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

Weitergehende Nutzungseinschränkungen gelten für das Familienhausgebiet (WA 2). Hier sind darüber hinaus auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Aufgrund der Lage, der Erschließung und der geplanten Grundstückszuschnitte soll dieser Bereich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Mischgebiet

Im Mischgebiet 1 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die unmittelbare Lage an Paracelsusklinik und Markgrafenstift verbietet solche Nutzungen. Dies gilt auch für das Mischgebiet 2. Hier wird aus städtebaulichen Gründen eine höherwertige Nutzung in einer Blockrandstruktur angestrebt.

Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen

Geplant ist die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung des Gebietes. Die hierfür erforderliche Nettoverkaufsfläche von 800 m² erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sind ebenfalls Wohnungen. Ausnahmsweise zugelassen werden können einzelne in Mischgebieten nach § 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, von denen keine Störungen für die Wohnbebauung ausgehen.

Sondergebiet Dauerkleingärten

Um die Kleingartennutzung dauerhaft festzuschreiben, wird die Fläche als Sondergebiet Dauerkleingärten ausgewiesen. Als ergänzende Nutzung ist ein Vereinsheim (mit Parkplatz) vorgesehen. Dort sollen die erforderlichen sanitären Einrichtungen für die Kleingartenanlage untergebracht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baulinien, Baugrenzen und Wandhöhen festgelegt; im Mischgebiet 2 zusätzlich noch durch Grund- und Geschossflächen.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist mit Bushaltestellen in Raiherwiesen- und Killisfeldstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Bushaltestelle in der Raiherwiesenstraße soll nach Norden verlegt werden.

In ca. 500 m Entfernung befinden sich der Bahnhof Durlach mit zusätzlicher Stadtbahnanbindung und die Haltestelle Auerstraße mit Straßenbahnanbindung. Ein Haltepunkt der derzeit im Bau befindlichen Straßenbahntrasse durch Durlach-Aue nach Wolfartsweier wird in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet liegen.

4.3.2 Individualverkehr

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Killisfeldstraße mit einer Einmündung gegenüber der Dietrichstraße. Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung ist künftig (nach Ablauf der Pachtverträge) geplant, die Killisfeldstraße als Durchgangsstraße nach Nordwesten zu verschieben. Auf der bisherigen Trasse ist eine Anliegerfahrbahn mit Parkierung vorgesehen. Diese wird durch eine Allee von der verlegten, zweispurigen Killisfeldstraße abgerückt. Über den konkreten Ausbauquerschnitt der Killisfeldstraße wird das zuständige Gremium des Gemeinderates zu gegebener Zeit nach vorheriger nochmaliger Anhörung des Ortschaftsrates befinden.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über Stichstraßen, die an eine Sammelstraße angeschlossen sind. Die Stichstraßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Das Mischgebiet 2 wird mittelfristig mit einer zweiten Zufahrt an die Killisfeldstraße angebunden. Interne Erschließungsstraßen sind als Privatstraßen auszuführen.

Die Anlieferung des Mischgebietes 1 und des Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen erfolgt über die Killisfeldstraße und die neue Gebietszufahrt.

Die Gebäude entlang der Pfaffstraße werden von dort aus direkt erschlossen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Parkierung der Wohngebäude ist diesen direkt zugeordnet. Zusätzliche Garagen sind im östlich an die Familienhäuser anschließenden Gebäude (MI1) geplant.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Versorgungszentrums erfolgt über die Killisfeldstraße, während die ebenerdigen Kundenparkplätze von der Raiherwiesenstraße aus erschlossen sind.

Die öffentlichen Parkplätze entlang der Raiherwiesenstraße bleiben größtenteils erhalten. Weitere öffentliche Parkplätze sind entlang der Wohnsammelstraße,

der Pfaffstraße und der Killisfeldstraße angeordnet. Die Stellplätze für die Kleingärten und das Vereinsheim werden von der Pfaffstraße aus angefahren.

4.3.4 Geh- und Radwege

Entlang des Grünzuges führt eine Wegeverbindung vom Eingangsplatz an der Raiherwiesenstraße zu den Kleingärten. Die Nord-Süd-Verbindung erfolgt über die verkehrsberuhigten Wohnstraßen im Plangebiet.

Südlich der Kleingartenanlage ist ebenfalls eine Radwegtrasse geplant, die einerseits an das Plangebiet und die Killisfeldstraße anschließt und andererseits nach Westen eine überörtliche Verbindung zum Oberwald (Rußweg, Langenbruchweg) ermöglicht.

Ein weiterer Radweg ist auf dem entfallenden Bahngleis 5 mit Anbindung an die Pfaffstraße vorgesehen.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Erschließungsgebiet wird im Mischsystem entwässert.

Versickerung

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des anstehenden Bodens eine Versickerung des Regenwassers nur mittels Mulden-Rigolen-Systemen in Verbindung mit einer jeweils punktuell durchzuführenden hydraulischen Verbindung zu den ca. 2,5 m unter Geländeoberkante anstehenden Sanden und Kiesen möglich ist. Ein Überlauf der Rigolen in das geplante Mischwassersystem ist vorzusehen.

Aufgrund der Altlastenproblematik wird während der Ausführung der Mulden und der Verbindungen zu den Kiesschichten eine Detailabstimmung mit dem Umweltamt erforderlich.

Bedingt durch hohe Grundwasserstände ist eine Flächenversickerung im Bereich des Grünzuges entlang der Punkthäuser an der Pfaffstraße nicht möglich, da dieser Grünzug um etwa 1 m tiefer liegt als die restliche Bebauung.

Strom-, Gas-, und Wasserversorgung

Für die Stromversorgung werden Transformatorenstationen und ein Leitungsrecht zur Pfaffstraße benötigt. Die Bebauung kann von den umliegenden Straßen aus mit Gas und Wasser versorgt werden.

Abfallentsorgung

Abfallbehälterstandorte werden festgelegt für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet. Die Abfallentsorgung der Familienhäuser (WA 2) erfolgt über gemeinsame Abfallbehälterstandplätze an der Wohnsammelstraße, da über die verkehrsberuhigten Bereiche keine Umfahrt für Fahrzeuge der Abfallent-

sorgung gegeben ist. Die Abfallbehälter der Punkthäuser (WA 1) sind aus städtebaulichen Gründen innerhalb der Gemeinschaftsgarage unterzubringen.

4.4 Gestaltung

Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen und um weiteren Eingriffen in den Boden entgegenzuwirken, sind Nebenanlagen gewissen Einschränkungen unterworfen.

Einfriedigungen

In großen Teilen des Plangebiets sind Einfriedigungen aus gestalterischen Gründen unzulässig. Ansonsten soll durch Anforderungen an Art und Höhe der Einfriedigung ein gewisses Maß an Einheitlichkeit gewährleistet werden. Um die Fortführung der Gartenzonen der Familienhäuser bis zu den Richt- hochhäusern durchgängig erlebbar zu machen, darf die notwendige Abgrenzung nur durch Hecken erfolgen, entlang der Pfaffstraße darf sie 1 m Höhe nicht überschreiten.

Stellplätze, Vorgärten

Jedem Familienhaus (WA 2) ist ein Carport und eine Vorfläche zugeordnet, die als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. Dieser ist durchlässig für Niederschlagswasser auszubilden. Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf Ökologie und Straßenbild aufzufangen, müssen die Carports begrünt werden. Die Carports müssen mindestens an zwei Seiten offen bleiben, die Dächer sind zu begrünen. Zusätzlich sind kleinkronige Laubbäume im Vorgartenbereich festgesetzt.

Fassaden

Um den Eingangsbereich an der Raiherwiesenstraße qualitativ einzufassen, sind eingeschossige Fronten mit einer hohen Blendfassade (entsprechend der auf zwingend 9 m festgesetzten Wandhöhe) entlang des Platzrandes zu versehen. Die Blendfassaden sowie fensterlose Fassaden ab einer bestimmten Größe sind aus gestalterischen Gründen zu begrünen.

Dächer

Die Dachgestaltung nimmt Rücksicht auf die Umgebung. Um die Dachlandschaft in das umgebende Grün einzubinden, sind alle flachen und flachgeneigten Dächer extensiv zu begrünen. Dies ist auch im Hinblick auf ökologische Belange sinnvoll.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen gewissen Einschränkungen sowie der Genehmigungspflicht unterworfen.

Abfallbehälterstandplätze

Aus städtebaulichen Gründen sind nicht in Gebäuden untergebrachte Abfallbehälterstandplätze zu begrünen.

Abstandsflächen

Zur Verwirklichung des Planungskonzeptes ist es aus gestalterischen Gründen geboten, von der Ermächtigung des § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO Gebrauch zu machen, im WA 2 und MI 1 geringere Abstandsflächen zuzulassen. Belichtung, Belüftung und Brandschutz bleiben gewährleistet.

Grünzug

Um die charakteristische Senke des Grünzugs zu betonen, soll der Höhenunterschied zum Familienhausgebiet nicht durch Böschungen ausgeglichen werden. Es sind einheitliche Stützwände als Gabionenwände zu errichten. Die Höhendifferenz zwischen dem im MI 1 gelegenen, privaten Grünzug und dem angrenzenden Kinderspielplatz ist auszugleichen.

Aufgrund der hohen gestalterischen Anforderungen an das Gebiet und zur langfristigen Sicherung der Gestaltqualität soll eine städtebauliche Oberleitung durch die Entwurfsarchitekten vertraglich festgelegt werden.

Spielplätze

Ein öffentlicher Spielplatz ist westlich des privaten Grünzuges im direkten Anschluss an die Kleingärten geplant, ein zweiter Spielplatz ist östlich an diesen Grünzug angrenzend vorgesehen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Anpflanzen von Bäumen

Um den Grünzug in seiner ganzen Länge erlebbar zu machen, sind unterteilende Abpflanzungen unzulässig. Es sind Baumpflanzungen in lockerer Gruppierung festgesetzt. Verschiebungen dieser Baumstandorte aufgrund von notwendigen Leitungstrassen sind möglich. An den festgesetzten Standorten sind nur Laubbäume zulässig. Im privaten Grünzug ist die Pflanzung von Koniferen unzulässig. Die Fortführung des Grünzugs auf befestigter Fläche zur Raiherwiesenstraße ist als raumbildende Allee mit Bodenanschluss auszuführen.

4.5.2 Eingriff in die Natur

Die Bestandsaufnahme wurde im Herbst 1995 auf Grund des Aufstellungsbeschlusses von 1992 durchgeführt. Sie ist Bestandteil der zu erstellenden Ausgleichsberechnung nach § 1a BauGB.

4.5.3 Ausgleich

Für das Baugebiet besteht nach § 1a BauGB kein weiterer Ausgleichsbedarf, wenn alle grünplanerischen Maßnahmen berücksichtigt werden.

1995 wurde eine Geländeaufnahme und eine ökologische Bestandsberechnung nach § 8 a BNatSchG erarbeitet, der in der Zwischenzeit von

§ 1 a BauGB ersetzt wird, jedoch inhaltlich gleich ist. Zum damaligen Zeitpunkt war das ganze Areal als Altlastengebiet eingestuft.

Ein Teil der Flächen war versiegelt. Rund ein Drittel des Areals waren Schotterflächen. Auf großen Teilen des ehemaligen gespritzten Gleiskörpers entwickelte sich Ruderalvegetation, die in den Randbereichen z.T. artenreich war. Der Baumbestand (überwiegend Obstgehölze) und Sträucher, die entfernt wurden, war im Bereich der Kleingartenanlage vorhanden.

Für die zukünftig überbauten und mit Straßen und Wegen versiegelten Flächen, die ökologisch wertlos sind, schaffen die Grünflächen der Hausgärten, Vorgärten, Kleingärten sowie die Baumpflanzgebote Ausgleich.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

WA	ca.	1,44 ha	17,9%
MI	ca.	1,49 ha	18,5%
SO Einzelhandel und Wohnen	ca.	0,34 ha	4,2%
SO Dauerkleingärten	ca.	2,49 ha	30,9%
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,33 ha	4,1%
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>1,97 ha</u>	<u>24,4%</u>
Gesamt	ca.	8,06 ha	100,0%

5.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten (ca.)	Bruttogeschossfläche (ca.)
Einfamilienhäuser	47	9.930 m ²
Verdichteter Wohnungsbau (Punkthäuser WA 1)	50	6.100 m ²
Mischgebiet (MI 1)	33	8.300 m ²
Mischgebiet (MI 2)	keine Angaben	14.500 m ²
<u>Sondergebiet</u>	<u>keine Angaben</u>	<u>4.000 m²</u>
Gesamt	130	42830 m ²

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich. Die kostenlose Übertragung der öffentlichen Flächen und Erschließungsanlagen auf die Stadt Karlsruhe wird vertraglich geregelt.

7. Grundstücksteilungen

Um sicherzustellen, dass durch die Teilung von Grundstücken im Plangebiet keine rechtswidrigen Zustände eintreten können und um zu verhindern, dass nicht erschlossene oder gefangene Grundstücke entstehen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vorgeschrieben.

8. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

8.1. Sozialverträglichkeit der Planung

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- Mischung unterschiedlicher Bau- und Eigentumsformen sowie verschiedener Wohnungstypen und -größen,
- wohnnahe Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen (Kleingärten),
- Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten (verstärkte Ansiedlung nicht störender Arbeitsstätten in Wohnortnähe),
- Schaffung eines neuen Wohngebiets auf einer vorhandenen Gewerbebrache,
- Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes, barrierefreie Wege,
- Wohnumfeld der kurzen Wege mit vielfältigem Nutzungsangebot durch Mischung der Grundfunktionen: Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen, Spielen,
- Verkehrsberuhigung,
- Identifikation mit dem Gebiet durch Gestaltung eines unverwechselbaren Gebietstyps,
- Förderung räumlicher Erlebnisse, Schaffung von Durchblicken.

8.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Vertraglich geregelte Erschließungskosten

Wohngebiet

Erdbewegung und Freilegung (ohne Abbruch baulicher Anlagen)	ca.	112.500	EUR
Fahrbahn	ca.	38.000	EUR
Deckschicht	ca.	40.500	EUR
Bordsteine	ca.	44.500	EUR
Entwässerung	ca.	76.000	EUR
Parkflächen (längs)	ca.	24.500	EUR
Gehwege	ca.	48.500	EUR
Saumsteine Gehweg	ca.	7.500	EUR
Verkehrsgrün	ca.	1.500	EUR
Bäume	ca.	19.500	EUR
Saumsteine Bäume	ca.	6.000	EUR
Beleuchtung	ca.	18.000	EUR
Gabionen entlang Verbindungsweg mit Wänden	ca.	30.500	EUR
Gesamt	ca.	467.500	EUR

Die Erschließungsmaßnahmen werden vertraglich geregelt. Der Erschließungsträger stellt die Anlagen auf eigene Rechnung her und überträgt sie kostenlos auf die Stadt.

9.2 Vertraglich geregelte Kosten

Umbau Pfaffstraße

Erdbewegung und Freilegung (ohne Abbruch baulicher Anlagen)	ca.	30.500	EUR
Parkflächen (längs)	ca.	16.500	EUR
Gehwege	ca.	21.000	EUR
Saumsteine Gehweg	ca.	5.000	EUR
Verkehrsgrün	ca.	1.500	EUR
Bäume	ca.	8.000	EUR
Saumsteine Bäume	ca.	4.500	EUR
Gesamt	ca.	87.000	EUR

Kinderspielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze	ca.	66.500 EUR
Gesamt	ca.	66.500 EUR

Die Erschließungsmaßnahmen werden vertraglich geregelt. Der Erschließungsträger stellt die Anlagen auf eigene Rechnung her und überträgt sie kostenlos auf die Stadt.

9.3 Beitragsfähige Erschließungskosten

Verbindungsstraße von der Killisfeldstraße nach Norden

Grunderwerb	ca.	108.500 EUR
Erbewegung und Freilegung (ohne Abbruch baulicher Anlagen)	ca.	41.000 EUR
Fahrbahn	ca.	5.500 EUR
Deckschicht	ca.	6.000 EUR
Bordsteine	ca.	6.500 EUR
Entwässerung	ca.	12.000 EUR
Parkflächen (längs)	ca.	5.000 EUR
Gehwege	ca.	9.000 EUR
Saumsteine Gehweg	ca.	2.500 EUR
Verkehrsgrün	ca.	1.500 EUR
Bäume	ca.	7.000 EUR
Saumsteine Bäume	ca.	4.000 EUR
Beleuchtung	ca.	2.500 EUR
Gesamt	ca.	211.000 EUR
Rückersatz 90 %	ca.	189.900 EUR
Stadtanteil 10 %	ca.	21.100 EUR

9.4 Kosten zu Lasten der Stadt

Verbindungsweg Killisfeldstraße - SO Dauerkleingärten

Grunderwerb	ca.	90.500 EUR
Erbewegung und Freilegung (ohne Abbruch baulicher Anlagen)	ca.	46.000 EUR
Verbindungsweg (wassergebunden)	ca.	50.500 EUR
Verbindungsweg (befestigt)	ca.	87.500 EUR
Beleuchtung	ca.	39.500 EUR
Zweireihige Pflanzung zwischen Bahn und Fuß-Radwegverbindung	ca.	17.000 EUR
Gesamt	ca.	331.000 EUR

Umbau Killisfeldstraße

Grunderwerb	ca.	556.500	EUR
Erdbewegung und Freilegung (ohne Abbruch baulicher Anlagen)	ca.	153.500	EUR
Fahrbahn	ca.	37.000	EUR
Deckschicht	ca.	39.000	EUR
Bordsteine	ca.	36.500	EUR
Entwässerung	ca.	61.500	EUR
Parkflächen (längs)	ca.	51.500	EUR
Parkflächen (senkrecht)	ca.	36.500	EUR
Gehwege	ca.	48.000	EUR
Saumsteine Gehweg	ca.	6.500	EUR
Verkehrsgrün	ca.	15.000	EUR
Bäume	ca.	29.500	EUR
Saumsteine Bäume	ca.	4.000	EUR
Beleuchtung	ca.	15.000	EUR
Gesamt	ca.	1.090.000	EUR

Umbau öffentliches Grün entlang der Raiherwiesenstraße

Pflanzfläche entlang der Raiherwiesenstraße einschließlich Bodenlockerung	ca.	32.500	EUR
--	-----	--------	-----


9.5 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.3	ca.	21.100	EUR
Kosten Ziffer 9.4			
Verbindungsweg Killisfeldstraße - SO Dauerkleingärten	ca.	331.000	EUR
Umbau Killisfeldstraße	ca.	1.090.000	EUR
Umbau öffentliches Grün entlang der Raiherwiesenstraße	ca.	32.500	EUR
Gesamt	ca.	1.474.600	EUR

10. Finanzierung

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

Karlsruhe, 15.03.2002
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für 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 und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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.

3. Regenwasserversickerung

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung 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 dieses jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da dieses mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist ein Notüberlauf mit freiem Abfluß in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden.

Vergleiche auch Ziffer I.2.7 der Textfestsetzungen (Niederschlagswasser).

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, Außen-

stelle 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. 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.

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.

Vergleiche hierzu auch Ziffer 3.5 der Begründung (Belastungen).

7. 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 (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).