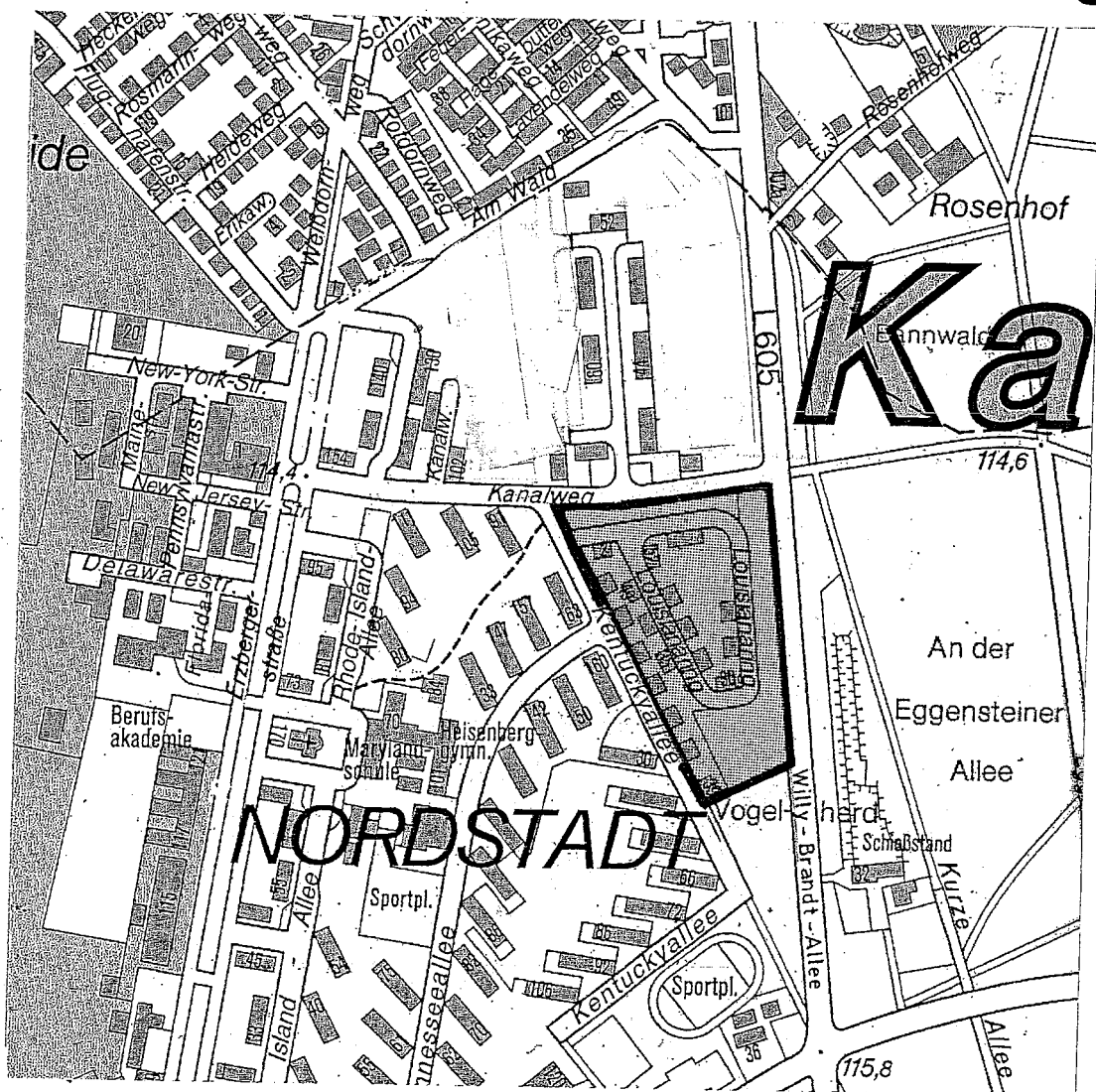


Stadt Karlsruhe

Nr. 757 B

Bebauungsplan

Kentuckyallee / Louisianaring



Verbindliche Textfestsetzungen,
örtliche Bauvorschriften,
Begründung und Hinweise



Bebauungsplan “Kentuckyallee / Louisianaring”, Karlsruhe-Nordstadt

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Baugebiete	3
1.1.2	Stellplätze und Garagen	3
1.1.3	Nebenanlagen	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen	4
1.3.1	Baugrundstücke	4
1.3.2	Private Grünfläche	4
1.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	4
1.5	Grundstücksteilungen	5
1.6	Schallschutz	5
2.	Örtliche Bauvorschriften	5
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
2.1.1	Wandhöhe	5
2.1.2	Dächer	5
2.1.3	Solaranlagen	5
2.2	Werbeanlagen und Automaten	5
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	6
2.3.1	Vorgärten	6
2.3.2	Einfriedigungen	6
2.4	Außenantennen	6
2.5	Niederspannungsfreileitungen	6
2.6	Niederschlagswasser	6
3.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	7

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) 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:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiete

Reines Wohngebiet

Es gilt § 3 BauNVO.

1.1.2 Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur im eingeschossigen Bereich zulässig. Zusätzlich können maximal zwei nicht überdachte Stellplätze je Baugrundstück seitlich zwischen vorderer und hinterer Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden.

1.1.3 Nebenanlagen

Für die außerhalb der Baubereiche gelegenen Grundstücksflächen gelten, soweit sie nicht zeichnerisch als private Grünflächen festgelegt sind, folgende Regelungen:

- Es ist nur eine Geschirr- und Gerätehütte bis maximal 20 m³ je Baugrundstück in einem Mindestabstand von 1 m und einem maximalen Abstand von 6 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.
- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Terrassen ggf. mit Pergolen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie die Baugrenzen nicht mehr als 4 m überschreiten.
- Im rückwärtigen Bereich und seitlich der Gebäude sind als Nebenanlagen außerdem Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Mülltonnenboxen zulässig.
- Andere als die vorstehend genannten Nebenanlagen sind ausgeschlossen. Punkt 1.1.2 bleibt davon unberührt.

Auf der als "private Grünfläche" ausgewiesenen Fläche sind außer Kinderspieleinrichtungen keine baulichen Anlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen überbaubaren Flächen (Baulinien und Baugrenzen), durch die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen festgelegt.

Zusätzlich darf die rückwärtige Baugrenze durch einen Anbau auf einer Breite von höchstens 5 m um drei Meter überschritten werden. Dieser muss unterhalb der Traufhöhe des Hauptgebäudes bleiben.

Bei bestehenden Wohngebäuden, die nur eine Bautiefe bis zu 7,10 m besitzen, kann ein unmittelbar daran angrenzender Carport eingeschossig bis auf eine Bautiefe von 10,10 m ausgebaut werden. Dabei ist die jeweils vorhandene Dachform fortzuführen.

1.3 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standorttypische Laubgehölze zu ersetzen.

Ausnahmsweise kann auf den Baugrundstücken auf Nachpflanzungen teilweise verzichtet werden, wenn dies aus Gründen der Bestandspflege und der Bestandsentwicklung sinnvoll ist. Dies gilt insbesondere bei dichtem Baumbestand.

1.3.1 Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können für bis zu 50% der festgesetzten großkronigen Bäume je zwei mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden. Vorrangig sollen verwendet werden: Eichen, Rotbuchen, Hainbuchen, Vogelkirschen, Winterlinden. Bereits vorhandene, diesen Anforderungen entsprechende und/oder mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Laubbäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

1.3.2 Private Grünfläche

Die Grünfläche ist als waldparkartige Grünanlage zu erhalten und zu pflegen. Je 50 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum stehen. Wird diese Zahl durch Ausfälle unterschritten, sind entsprechend standorttypische Laubbaumarten, vorwiegend Hainbuchen, nachzupflanzen.

Veränderung der Bodengestalt wie Aufschüttungen und Abgrabungen, Versiegelungen, Anlage von befestigten Flächen sind unzulässig.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen sind außerhalb der Baubereiche unzulässig. Abgrabungen außerhalb der Baubereiche sind nur an der rückwärtigen Hausfassade einmalig auf einer Fläche von 2,50 m auf 2,50 m und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

1.5 Grundstücksteilungen

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

1.6 Schallschutz

Bei Neubau oder bei wesentlichen Änderungen, die den bisherigen Bestandschutz aufheben, sind an den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen zu treffen, die in den Aufenthaltsräumen einen Innenraumpegel von 35 dB(A) gewährleisten.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Als maximale Wandhöhe werden im zweigeschossigen Baubereich 6,20 m, im eingeschossigen Baubereich 3 m festgesetzt. Dies gilt bei Gebäuden mit Walm- und Flachdächern für alle Außenwände. Bei Pultdächern gelten die in Satz 1 festgesetzten Wandhöhen nur für die zur Straßenseite gelegene Gebäudeaußenwand.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

2.1.2 Dächer

Entgegen der Festsetzungen zur Dachgestaltung im zeichnerischen Teil kann auf den neu zu bebauenden Grundstücken ausnahmsweise auch ein Pultdach mit einer Dachneigung bis zu 7° zur Straßenseite zugelassen werden.

Im eingeschossigen Bereich sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

Zur Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Es dürfen nur graue, schwarze oder rot-braune Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Bei Pultdächern ist auch Blecheindeckung zulässig.

2.1.3 Solaranlagen

Auf den Dachflächen sind Solaranlagen nur dann zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche verlaufen und im übrigen so integriert sind, dass sie nicht mehr als 20 cm aus der Dachfläche hervortreten.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur im EG zulässig. Dabei dürfen sie eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe, die dem Maß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie entspricht.

Sie sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Bei Umnutzung vorhandener Carports zu Wohnräumen ist die vorhandene Zufahrt zu entsiegeln.

2.3.2 Einfriedigungen

Im Vorgarten sind Einfriedigungen unzulässig. Im übrigen Baugrundstücksbereich sind Einfriedigungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, in die ein maximal 1,00 m hoher Maschendrahtzaun eingezogen werden kann. Als Hecken sind standorttypische Gehölze zu verwenden wie Hainbuchen, Rotbuchen, Eiben, Stechpalmen (Ilex) und Liguster.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind bei Doppelhäusern im Terrassenbereich als Sichtschutz verputzte Mauern bis 2,20 m Höhe und 4,50 m Länge, von der Hauswand gemessen, zulässig.

2.4 Außenantennen

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

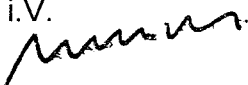
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

2.6 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser, insbesondere Dachflächenwasser ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken über belebte Bodenmulden zur Versickerung zu bringen.

Karlsruhe, 29. April 1999
Fassung vom 26.01.2004
Stadtplanungsamt

i.V.



Dr. Harald Ringler



3. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 23.11.1995

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

am 05.12.2000

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 22.01.2001 bis 23.02.2001

Zweite öffentliche Auslegung

vom 01.03.2004 bis 31.03.2004

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

am 27.07.2004

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

Karlsruhe, 30.07.2004

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 13.08.2004

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

ab 13.08.2004

Bebauungsplan “Kentuckyallee / Louisianaring”, Karlsruhe-Nordstadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3	Vorhandene Bebauung und Nutzung	4
3.4	Eigentumsverhältnisse	4
3.5	Altlasten	4
3.6.1	Verkehr	4
3.6.2	Ver- und Entsorgung	5
3.7	Immissionen	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Planungsziele	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Erschließung	6
4.4.1	Individualverkehr	6
4.4.2	Geh- und Radwege	6
4.4.3	Ver- und Entsorgung	7
4.5	Gestaltung	7
4.6	Grünordnung	7
4.6.1	Ziele	7
4.6.2	Eingriff in die Natur	7
4.6.3	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	7
4.6.4	Eingriff in den Wald	8
4.7	Immissionen	8
5.	Flächenbilanz	8
6.	Bodenordnung	9
7.	Grundstücksteilungen	9
8.	Sozialverträglichkeit	9
9.	Kosten (überschlägig) zu Lasten der Stadt	9
10.	Beiplan zum Bebauungsplan	9
B.	H i n w e i s e	10
1.	Versorgung und Entsorgung	10
2.	Entwässerung	10
3.	Regenwasserversickerung	10
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	11
5.	Baumschutz	11
6.	Altlasten	11
7.	Erdaushub/Auffüllungen	11
8.	Farbberatung	12
9.	Private Leitungen	12
10.	Schallschutz	12

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Planungsgebiet, früher als Wohngebiet der amerikanischen Streitkräfte genutzt, wurde im Jahre 1995 durch diese freigegeben. Die Gebäudegruppe der Einzel- und Doppelhäuser stellt aufgrund ihrer städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualität, ihrer Geschlossenheit und ihrer Aussagekraft für die jüngere Geschichte ein schützens- und erhaltenswertes Ensemble dar. Sie liegt westlich der Willy-Brandt-Allee und bildet den räumlichen Abschluss der amerikanischen Wohnsiedlung.

Die 1954 erbauten Gebäude wurden von den Offizieren der amerikanischen Streitkräfte und ihren Familien bewohnt. Nach Auskunft des Bundesvermögensamtes wurden die Haustypen in der ehemaligen Amerikanischen Besatzungszone vielfach verwendet. Der Architekt ist nicht bekannt.

Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte hat das Bundesvermögensamt die Gebäude einzeln verkauft. Interessenlage und gestalterische Vorstellungen der Einzeleigentümer sind naturgemäß vielfältig. Umbaumaßnahmen haben bereits begonnen. Anträge auf bauliche Erweiterungen sind zu erwarten. Die bisher zusammenhängende Grundstücksfläche wurde parzelliert. Dabei entstanden auch neu zu bebauende Grundstücke. Eine räumliche Gliederung der zur Zeit noch großzügig offenen Flächen durch Einfriedigungen steht bevor.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter unter Abwägung der Eigentümerinteressen zu bewahren.

Weiteres Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Einfügung der Neubauten festzulegen

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe in der 5. geänderten Fassung vom 10.05.1996 sieht für das Plangebiet die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" und Flächen für die Forstwirtschaft vor.

Die Baunutzung entspricht der eines Reinen Wohngebiets und soll auch als solche festgesetzt werden. Die Grünfläche in der Mitte des Louisianarings behält ihren Waldcharakter, wird aber private Grünfläche.

Der Bebauungsplan ist somit aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit seinen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gilt die Erhaltungssatzung "Kentuckyallee / Louisianaring" vom 04.10.1996 mit Änderung des Geltungsbereiches vom 22.07.1997.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden vom Kanalweg und im Osten von der L 605 (Willy-Brandt-Allee) begrenzt. Im Westen ist die Kentuckyallee Grenze des Geltungsbereichs. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins und grenzt im Osten an den Hardtwald. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen- und Eichenwälder.

Im Bereich der Wohnhäuser auf dem Flurstück Nr. 24 460 und den inneren Randbereichen der Flurstücke Nr. 24 460 / 1 -14, 24 454, 24454 / 1, 24 453 und 24 453 / 1 - 3 befindet sich ein hainartiger Baumbestand. Vorherrschend sind Eichen und Hainbuchen. Es handelt sich dabei um einen innerstädtischen parkartigen Laubbaum - Mischbestand, der eine hervorgehobene Erholungsfunktion wahrnimmt. Diese Flächen waren bisher als Wald nach dem Landeswaldgesetz eingestuft.

Entlang der L 605 und südlich der Wohnhäuser erstreckt sich eine weitere Waldfläche mit vorwiegend Kiefern. Diese Fläche steht im Eigentum des Bundes und wurde nach der Waldfunktionenkartierung als Erholungswald der Stufe I und Immissionsschutzwald kartiert. Ein Großteil des Waldes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Nördliche Hardt".

Der bisher maximal gemessene Grundwasserspiegel beträgt im Plangebiet 108,80 m + NN. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass dieser Wert in Zukunft überschritten werden kann.

3.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist zum größten Teil schon bebaut. Es handelt sich um Einzel- und Doppelhäuser, die unter weitgehendem Erhalt des Baumbestandes, aber in strenger Ausrichtung auf die jeweilige Bauflucht, in das Waldgebiet eingestreut sind. Sie sind zweigeschossig mit flach geneigtem Walmdach und seitlich angeordnetem Carport oder Garage. Besonders charakteristisch ist, dass keine Einfriedigungen existieren. Typische Merkmale der Erbauungszeit sind die Dachform, das auskragende Vordach sowie die Konstruktion des Carports.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum.

3.5 Altlasten

Gegenwärtig liegen keine Hinweise vor, die einen Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen begründen.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehr

Das Gebiet wird über die Kentuckyallee mit Anschluss an Kanalweg und Tennesseeallee, sowie über den Louisianaring verkehrlich erschlossen.

Derzeit tangiert die Buslinie 73 (Innenstadt - Neureut/Kirchfeld) das Planungsgebiet im Osten auf der Willy-Brandt-Allee mit Haltestelle an der Kreuzung Kanalweg. Westlich verläuft die Buslinie Nr. 70 (Innenstadt - Neureut/ Heide) auf der Erzbergerstraße.

3.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Es wird im Mischsystem entwässert. Das Gebiet wird mit Fernwärme versorgt. Gas ist nicht vorhanden.

Das Gebiet ist durchzogen von einem Netz von Versorgungsleitungen, die sich zum größten Teil auf den Privatgrundstücken befinden. In den Vorgartenbereichen verlaufen Wasser- und Stromleitungen. Auf den rückwärtigen Grundstücken die Fernwärmeleitungen (vgl. dem Bebauungsplan beiliegender Mehrspartenplan).

3.7 Immissionen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus Straßenverkehr und den benachbarten Schießstand am Adenauerring vorbelastet.

Die Beurteilungspegel der umgebenden Straßen betragen (Stand 2001) auf Höhe der Baulinie in dB(A):

	tags	nachts
Willy-Brandt-Allee	61	52
Kanalweg	56	48

Die Schallimmissionen erhöhen sich für das Prognosejahr 2010 (Nullfall plus) d. h. ohne Nordtangente auf folgende Beurteilungspegel:

	tags	nachts
Willy-Brandt-Allee	62	54
Kanalweg	59	51

Damit sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Beiblatt 1 für die städtebauliche Planung von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Reines Wohngebiet deutlich überschritten.

Die Schallimmissionen der benachbarten Schießanlage am Adenauerring sind durch zeitliche Reglementierungen und schalltechnischer Optimierung der Anlage nach heutigem Stand der Technik minimiert.

Sonstige Immissionen, die entsprechende Grenzwerte überschreiten, sind nicht bekannt.

4. Planungskonzept

4.1 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter unter Abwägung der Eigentümerinteressen zu bewahren. Hierzu dienen insbesondere:

- der Erhalt von Baukörpern und Dachformen
- Fortführung des städtebaulichen Grundkonzeptes für Neubauten bei im Detail zeitgemäßer Ausformung
- die Beschränkung von Anbauten und Einfriedigungen auf den rückwärtigen Bereich der Grundstücke,
- das Freihalten der Vorgartenzonen von baulichen Anlagen aller Art,
- Erhalt, Pflege und ggf. Ergänzung des wertvollen Baumbestandes,
- die Abwehr verunstaltender Gestaltungselemente.

Dabei ist straßenseitig ein strengerer Maßstab anzulegen als im rückwärtigen Teil der Grundstücke.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Bislang befinden sich in dem Gebiet ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude mit Garagen oder Carports. Diese Eigenart soll weiter erhalten bleiben, daher ist ein Reines Wohngebiet vorgesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist charakterisiert durch in jeweils einer Bauflucht liegende langgestreckte zweigeschossige Baukörper geringer Tiefe (7, 10 m). Um zu gewährleisten, dass die Neubauten sich dieser strengen städtebaulichen Ordnung einfügen, wurden ausgehend von den vorhandenen Baufluchten Baufenster mit einer Bautiefe von 8,50 m festgesetzt.

Bei den vor 1960 errichteten Gebäuden können die Carports um 3 m bis auf eine Bautiefe von 10,10 m ausgebaut werden. Bei nach 1996 errichteten Gebäuden besteht diese Möglichkeit nicht, da hier bereits durch die Bautiefe von 8,50 m größere Spielräume gegeben sind.

Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten sind durch den Hauptbaukörpern untergeordnete Anbauten auf der Gebäuderückseite gegeben.

Die überbaubare Grundfläche ist durch die Baufenster im zeichnerischen Teil und ergänzende Textfestsetzungen festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Bestand. Damit sind die höchstzulässigen Kubaturen definiert. Auf eine zahlenmäßige Festsetzung einer Grund- oder Geschossflächenzahl wurde daher verzichtet.

4.4 Erschließung

4.4.1 Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen.

4.4.2 Geh- und Radwege

Im gegenwärtigen Ausbauzustand sind Gehwege vorhanden. Ein Fußweg verbindet Kentuckyallee und Louisianaring an dessen südlichem Bogen. Der Weg soll eine Wegebeleuchtung erhalten. Übergeordnete Radwege berühren das Gebiet nicht. Getrennt ausgewiesene Radwege erübrigen sich aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens.

4.4.3 Ver- und Entsorgung

Das unbelastete Niederschlagswasser muss bei den Neubauten entsprechend der geänderten Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden. Hierbei ist eine Kombination der Versickerung mit Teich- und Regenwassernutzungsanlagen möglich.

Die Nutzung der Solarenergie ist nur eingeschränkt möglich. Der Erhalt des Baumbestandes hat Vorrang. Verschattungen müssen in Kauf genommen werden.

4.5 Gestaltung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Gebietscharakter unter Abwägung der Eigentümerinteressen zu bewahren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen notwendig. Straßenseitig ist ein strengerer Maßstab anzulegen als im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Von besonderer Bedeutung sind die Baukörper, Dachformen und Dachneigungen. Prägend ist auch die offene Vorgartenzone, das bisherige Fehlen von Einfriedigungen und sonstiger Nebenanlagen.

Aus gestalterischen Gründen sind Dachaufbauten ausgeschlossen und bleiben Solaranlagen in ihrer Bauhöhe beschränkt.

Gestalterisch vertretbar erscheinen neben den im Bestand vorhandenen Walmdächern unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Ziffer 2.1.2 der Bauvorschriften) auch Pultdächer; im Fall von Doppelhäusern aber nur, wenn bezüglich der Dachneigung und Traufenausbildung ein aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild gewährleistet ist. Deshalb steht die Zulässigkeit von Pultdächern unter einem Ausnahmeverbehalt.

Die Vorgartenzone soll in der vorhandenen Form erhalten bleiben. Daher sind hier keine baulichen Anlagen wie z. B. Einfriedigungen, Mülltonnenboxen etc. zulässig. Stellplätze sind aus dem selben Grund nur seitlich der Gebäude möglich.

Um auf entsprechende Bedürfnisse und Vorstellungen der Eigentümer einzugehen, werden entgegen dem ursprünglichen Bestand Einfriedigungen und Gerätehütten in bestimmten Ausführungsarten und Größen zugelassen.

4.6 Grünordnung

4.6.1 Ziele

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind der Erhalt des hainartigen Baumbestandes im Bereich der Wohnhäuser, der Erhalt der Waldflächen und die Ergänzung des Fußwegenetzes.

4.6.2 Eingriff in die Natur

Der Bebauungsplan sieht keine auszugleichenden Eingriffe vor, da eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke bereits nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht notwendig.

4.6.3 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes der Siedlung mit den großzügig gestalteten, offenen Vorgartenzonen und dem parkartigen Innenbereich.

- Erhalt des siedlungsbildprägenden hainartigen Altbaumbestandes, Festsetzung von Nachpflanzungen bei Abgang von Bäumen.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche im Zentrum des Louisianarings als waldparkartige Grünanlage.
- Ergänzung des Fußwegenetzes
- Um den waldartigen Charakter des Baumbestandes zu erhalten, ist es notwendig, die möglichen Arten der zu pflanzenden Laubbäume einzuschränken.

4.6.4 Eingriff in den Wald

Da eine sinnvolle Bewirtschaftung des Waldbestandes im Innenraum der Wohnbebauung nicht mehr möglich ist, befürwortet die Forstdirektion dort eine Umwandlung in eine "private Grünfläche".

Eine Umwandelungsgenehmigung gemäß § 10 Landeswaldgesetz hat die Forstdirektion bereits 1996 verbindlich unter folgender Auflage in Aussicht gestellt:

Die tatsächliche Ausstockungsfläche ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Mit dem Antrag auf Umwandelungsgenehmigung ist daher ein Plan vorzulegen, in dem die Bauflächen und die zur Erhaltung vorgesehen Baumbestände eingezeichnet sind.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die bisherige Funktion als Erholungswald im Wesentlichen erhalten bleibt.

Um den waldparkartigen Charakter dieser Grünfläche zu erhalten wird für diese Fläche ein Pflanz- und Erhaltungsgebot im Bebauungsplan aufgenommen, das den Fortbestand des dichten Baumbestandes sichern soll.

Der Waldstreifen entlang der Willy-Brandt-Allee bleibt durch den Bebauungsplan in seinem Bestand unberührt.

4.7 Immissionen

Der weit überwiegende Teil der Bebauung besteht bereits. Ebenso ist die Lärmbelastung durch die Willy-Brandt-Allee und den Schießstand vorgegeben. Es werden nur einzelne Neubauvorhaben ergänzt.

Die überwiegende Mehrheit der Erwerber, die bis zu diesem Zeitpunkt Häuser erworben hatten, hatten sich gegen die ursprünglich vorgesehene Winkelbebauung ausgesprochen. Der Planungsausschuss hat daraufhin eine derartige Bebauung ebenfalls abgelehnt. Damit entfiel die Möglichkeit, durch geeignete Gebäudeformen Schallschutz gegenüber der L 605 und dem Kanalweg zu betreiben. Die Abschirmungen durch Wände oder Wälle lassen sich mit den forstlichen Belangen und der Funktion des Waldstreifens als Landschaftsschutzgebiet nicht vereinbaren. Von den Bauherren sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

5. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca.	3,62 ha	44,09 %
Private Grünfläche	ca.	0,71 ha	8,65 %
Öffentliche Grünanlage	ca.	0,76 ha	9,26 %
Verkehrsfläche	ca.	0,90 ha	10,96 %
Flächen für Wald	ca.	2,22 ha	27,04 %
Gesamtfläche	ca.	8,21 ha	100,00 %

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücksbildung erfolgte im Wege eines Veränderungsnachweises.

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

Da es sich hier um kein völlig neues Baugebiet handelt, konnten nur wenige Aspekte sozialer Verträglichkeit neu berücksichtigt werden.

Wichtig war es vor allem, die Freizügigkeit zu erhalten, mit der hier Natur und Bebauung miteinander verknüpft sind. Gerade hierdurch entsteht die Chance für neue, funktionsfähige Nachbarschaften. Kontakte untereinander in allen Altersstufen bieten sich hier in idealer Weise an. Für Kinder ergeben sich wertvolle Spielgelegenheiten in natürlicher Umgebung.

9. Kosten (überschlägig) zu Lasten der Stadt

Wegbeleuchtung

ca. 4.600 EUR

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

10. Biplan zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Mehrspartenplan der städtischen Versorgungsbetriebe über die Lage der Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgungsleitungen beigelegt. Er ist zeichnerisch erläuternder Bestandteil der Begründung und enthält keine eigenen Festsetzungen.

Karlsruhe, 06.05.2004
Stadtplanungsamt

i.V.



Dr. Harald Ringler



B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

Auf den privaten Grundstücken sind zahlreiche Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme untergebracht, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Ihre Lage ist aus dem beiliegenden Mehrspartenplan der Stadtwerke ersichtlich.

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 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.

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 Pflasterbelag 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 zur Gartenbewässerung zu sammeln. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden.

Der Einfluss der Versickerung auf die Gründung der Gebäude ist zu beachten (Vernässungsgefahr). Es ist ein Mindestabstand von 6,0 m zwischen der Außenkante der Versickerungsmulde und dem Gebäude notwendig. Es ist hierbei das Regelwerk der "Abwassertechnischen Vereinigung - ATV - "Arbeitsblatt Nr. 138 zu beachten.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsplans die zu entwässernde versiegelte Fläche nachzuweisen. Es muss belegt werden, daß die Gesamtheit dieser Fläche vollständig über eine oberflächige Versickerung entwässert werden kann.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

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

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

5. Baumschutz

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

6. Altlasten

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

7. Erdaushub/Auffüllungen

Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen 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. Farbberatung

Um der besonderen Situation dieses Gebiets gerecht zu werden, wird empfohlen, die Farbberatung des Stadtplanungsamts wahrzunehmen.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. Schallschutz

Da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Reines Wohngebiet nicht eingehalten werden können, wird für bereits bestehende Gebäude empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.